



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

143/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SUMMER SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. Francesco Turco

CUSTODE:
avv. Elena Di Giglio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Dr. Ing. Pierluigi D'angelo

CF: DNGPLG78A29G482H
con studio in ARIELLI (CH) via Orientale, 55
telefono: 0871930384
fax: 0871930384
email: pierluigidangelo.ing@gmail.com
PEC: pierluigi.dangelo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 143/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CHIETI via San Camillo De Lellis 97 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1. Appartamento al piano 5° con annesso locale soffitta al piano 6° (sottotetto), posto in un fabbricato condominiale di più ampia consistenza sito a Chieti in via San Camillo De Lellis n. 97, identificativi catastali NCEU: foglio n. 48, particella n. 30, sub. 35, categoria A/2 classe 2 di consistenza di vani catastali 7,5, rendita € 813,42; l'appartamento consta di un locale salotto, cucina abitabile, tre camere e due bagni, oltre due balconi per tutta lunghezza sul lato frontale e posteriore e un locale ripostiglio al piano sottotetto, non direttamente comunicante con l'appartamento sottostante ma accessibile da scale, corridoio e ascensore condominiali. L'appartamento al piano 5 confina con: vano scala condominiale, altro appartamento di [REDACTED] suoi aventi causa, affacci su corte comune esterna, il ripostiglio/soffitta al piano 6° sottotetto confina con: corridoio condominiale, altra soffitta di [REDACTED] loro aventi causa, salvo altri;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° (appartamento) e 6° (soffitta), ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 30 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CAMILLO DE LELLIS N. 97, piano: 5-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

B cantina a CHIETI via San Camillo De Lellis 97 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

2. Locale di deposito/cantina al piano terra posto in un fabbricato condominiale di più ampia consistenza sito a Chieti in via San Camillo De Lellis n. 97, identificativi catastali NCEU: foglio n. 48, particella n. 30, sub. 34, categoria C/2 classe 5 consistenza di mq. 6, rendita di € 12,39; il locale è accessibile dal vano scala, ascensore e corridoio condominiali; esso confina con: corridoio condominiale, altro locale di deposito di proprietà [REDACTED] loro aventi causa, salvo altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 30 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CAMILLO DE LELLIS N. 97, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

C box singolo a CHIETI via San Camillo De Lellis 97 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

3. Locale box garage al piano terra posto in un fabbricato condominiale di più ampia consistenza sito a Chieti in via San Camillo De Lellis n. 97, identificativi catastali NCEU: foglio n. 48 particella n. 30, sub. 14, categoria C/6 classe 6 di consistenza mq 15, rendita di € 44,93; il locale è accessibile dalla corte esterna a mezzo di porta basculante non motorizzata, nonché dal vano scala, ascensore e corridoio condominiali; esso confina con: area esterna condominiale di accesso carrabile e pedonale, altro garage [REDACTED] loro aventi causa, corridoio condominiale di accesso pedonale, salvo altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 30 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CAMILLO DE LELLIS N. 97, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.852,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.000,00
Data della valutazione:	11/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

- su tutti gli immobili del lotto è stato legalmente costituito il diritto di abitazione a favore di un terzo soggetto (coniuge separanda del proprietario); tale diritto è stato trascritto in data 25/11/2020 ai nn. 17857/13534; la costituzione e trascrizione del diritto di abitazione è avvenuta successivamente all'iscrizione di ipoteca volontaria sui beni (iscrizione del 09/02/2010 ai nn.2566/336) ma precedentemente alla trascrizione del pignoramento (trascrizione del 19/01/2023 ai nn. 970/724);

Sulla questione dell'opponibilità del diritto di abitazione alla procedura esecutiva, ferma ogni altra e diversa statuizione del Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU evidenzia che, secondo lo **Studio n. 21-2013/E del Consiglio Nazionale del Notariato**, tale diritto risulta:

“- opponibile o inopponibile al creditore ipotecario avente causa del proprietario che ha iscritto la propria ipoteca in data anteriore al pignoramento, a seconda che la trascrizione dell'atto costitutivo del diritto di abitazione sia o meno anteriore all'iscrizione dell'ipoteca costituita sul bene.

L'art. 2812 c.c., nella parte (primo comma) in cui dispone espressamente che il diritto di abitazione (come le servitù, il diritto di usufrutto e di uso), di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non è opponibile al creditore ipotecario anteriore, applica la disciplina già prevista dall'art. 2644 c.c. al caso di specie; nella parte in cui (secondo comma) stabilisce che il creditore ipotecario anteriore può far subastare la cosa come libera, che i diritti reali minori si estinguono con l'espropriazione del fondo e che i titolari sono ammessi a partecipare alla distribuzione del ricavato con un diritto di preferenza rispetto ad altri creditori, ha vera e propria portata dispositiva, andando a disciplinare la vendita forzata del bene ipotecato, l'estinzione dei diritti reali di godimento e i diritti sul ricavato dei loro titolari; “

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità e gravami sotto elencate (punto 4.2) sono da cancellare in occasione dell'emanando decreto di trasferimento e risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Nell'atto di pignoramento non è segnalato il diritto di abitazione stabilito con atto giudiziario rep. 2049 del 24/09/2020, trascritto a Chieti in data 25/11/2020 ai numeri 17857/13534 in favore della coniuge separanda del proprietario.

Nell'ambito della documentazione in atti si rileva il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dalla dott.ssa [REDACTED]

In tale documento sono indicate le formalità rilevate nel ventennio precedente il pignoramento, la provenienza ed i dati catastali attuali e storici.

Conclusione: dal confronto tra le ispezioni compiute dal sottoscritto e la documentazione prodotta agli atti, risulta che quest'ultima è da ritenersi completa ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.

L'immobile, intendendosi per esso sia l'appartamento (immobile principale) che le relative due pertinenze, tutti oggetto di pignoramento, non sono abitazione principale dell'esecutato, sono invece abitazione principale della coniuge separanda e della figlia dell'esecutato con diritto di abitazione trascritto a Chieti in data 09/02/2010 ai nn.2566/336; circa la non opponibilità di tale diritto alla procedura esecutiva, si veda quanto riportato nella precedente risposta al precedente punto 3 (stato di possesso).

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 05/02/2010 a firma di Notaio Alfredo Pretaroli di Chieti ai nn. 79382/37741 di repertorio, iscritta il 09/02/2010 a Chieti ai nn. 2566/336, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 320000,00.

Importo capitale: 160000,00.

Durata ipoteca: 30.

Presente annotazione del 30/12/2016 ai nn. 22567/2909 per surrogazione ai sensi dell'art. 120-quater del D.lgs. 385/1993

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 07/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Chieti ai nn. 1145 di repertorio, trascritta il 19/01/2023 a Chieti ai nn. 970/724, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di precetto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

diritto di abitazione, statuito il 24/09/2020 con provvedimento giudiziario del Tribunale di Chieti n.

2049 di repertorio, trascritto il 25/11/2020 a Chieti ai nn. 17857/13534, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario. Ai sensi dell'art. 2812 c.c. il creditore ipotecario può far subastare i beni come liberi, poiché l'ipoteca (iscrizione del 09/02/2010 ai nn.2566/336) è antecedente alla trascrizione del diritto di abitazione, ciò indipendentemente dal fatto che la trascrizione del pignoramento sia successiva a quella del diritto di abitazione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.310,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.874,02

Ulteriori avvertenze:

Dal sopralluogo effettuato e dai riscontri eseguiti è risultato che:

- **ai fini del comma 7 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**, non sono state riscontrate opere abusive da sottoporre a condono o sanatoria;
- **ai fini del comma 8 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**, i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico; il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà, è tuttavia stato legalmente costituito su tutti gli immobili del lotto il diritto di abitazione a favore di un terzo soggetto (coniuge separanda del proprietario); tale diritto è stato trascritto in data 25/11/2020 ai nn. 17857/13534; la costituzione e trascrizione del diritto di abitazione è avvenuta successivamente all'iscrizione di ipoteca volontaria sui beni (trascrizione del 09/02/2010 ai nn.2566/336) ma precedentemente alla trascrizione del pignoramento (trascrizione del 19/01/2023 ai nn. 970/724);

Sulla questione dell'opponibilità del diritto di abitazione alla procedura esecutiva, ferma ogni altra e diversa statuizione del Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto CTU evidenzia che, secondo lo **Studio n. 21-2013/E del Consiglio Nazionale del Notariato**, tale diritto risulta:

“- opponibile o inopponibile al creditore ipotecario avente causa del proprietario che ha iscritto la propria ipoteca in data anteriore al pignoramento, a seconda che la trascrizione dell'atto costitutivo del diritto di abitazione sia o meno anteriore all'iscrizione dell'ipoteca costituita sul bene.

L'art. 2812 c.c., nella parte (primo comma) in cui dispone espressamente che il diritto di abitazione (come le servitù, il diritto di usufrutto e di uso), di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non è opponibile al creditore ipotecario anteriore, applica la disciplina già prevista dall'art. 2644 c.c. al caso di specie; nella parte in cui (secondo comma) stabilisce che il creditore ipotecario anteriore può far subastare la cosa come libera, che i diritti reali minori si estinguono con l'espropriazione del fondo e che i titolari sono ammessi a partecipare alla distribuzione del ricavato con un diritto di preferenza rispetto ad altri creditori, ha vera e propria portata dispositiva, andando a disciplinare la vendita forzata del bene ipotecato, l'estinzione dei diritti reali di godimento e i diritti sul ricavato dei loro titolari; “

- **ai fini del comma 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**, il sottoscritto ha proceduto a richiedere all'amministratore di condominio le informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato ed il risultato è stato il seguente:

1. Importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione: € 1.310,00 annui (circa, sono possibili lievi variazioni annuali);
2. Importo spese straordinarie non pagate (relative ad autoclave): € 423,37

3. Importo quote non pagate negli ultimi due anni totali € 7.450,65 (comprehensive di spese legali per un precedente decreto ingiuntivo onorato);
4. Risulta in corso un ulteriore decreto ingiuntivo per il recupero della somma sopra indicata ad oggi ancora a debito.

Non risultano vincoli di nessun genere sugli immobili oggetto di pignoramento; trattandosi di immobili in condominio, vi sono parti comuni condominiali che rientrano nella normale gestione dell'amministratore e dell'assemblea di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla ricostruzione effettuata sulla base della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., risulta che nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (trascritto in data 19/01/2023) per gli immobili pignorati sussiste la continuità delle trascrizioni; infatti le vicende traslative intervenute nel ventennio sono le seguenti:

- gli immobili sono stati acquistati dal debitore esecutato con **atto di compravendita del 05/02/2010 rep. N.79381/37740** rogato dal notaio Alfredo Pretaroli di Chieti e **trascritto a**

[REDACTED] mobili

1. L'appartamento (identificativi catastali: foglio 48, particella 30 sub. 35) ed il garage (identificativi catastali: foglio 48, particella 30, sub. 14) per atto di **assegnazione del 04/04/1985 rep. 22112** innanzi a notaio Germano De Cinque in Chieti, **trascritto in data 06/05/1985 ai nn. 5867/5142** e successivo atto di **donazione del 27/02/1987 rep. 25701** innanzi allo stesso notaio De Cinque e **trascritto a Chieti il 20/03/1987 ai nn. 4412/3737**.
2. Il locale di deposito (cantina, identificativi catastali: foglio n. 48, particella 30 sub. 34) per atto di **permuta del 01/02/2010 rep. 79363/37724** innanzi a notaio Alfredo Pretaroli di Chieti,

[REDACTED] immobile sopra indicato (locale di deposito-cantina, identificativi catastali: foglio n. 48, particella 30 sub. 34), pervenne, a ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, in forza **dell'atto di assegnazione del 04/04/1985 rep. 22112** innanzi a notaio [REDACTED] 42.

- Si segnala inoltre che, **successivamente all'acquisto della piena proprietà da parte del Sig. [REDACTED] (debitore esecutato)**, gli immobili sono stati oggetto di **trascrizione del diritto di abitazione** in favore della [REDACTED] nata a Chieti il 24/12/1967 cf. [REDACTED] stabilito con **atto giudiziario del 24/09/2020 rep. 2049 del Tribunale di Chieti, trascritto a Chieti in data 25/11/2020 ai nn.17857/13534**.

Inoltre, nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento, **gli immobili pignorati sono stati gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- Pignoramento del 07/11/2022 rep. 1145 da parte dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti, trascritto in data 19/01/2023 ai numeri 970/724 a favore di Summer SPV S.r.L. con sede in Conegliano (TV), C.F. 05128970265, per la somma di € 148.511,92 oltre interessi e spese, gravante su tutti gli immobili del lotto, siti in Chieti (CH) alla via San Camillo de Lellis n. 97, identificativi catastali NCEU: foglio 48, particella n. 30, sub. 35, cat. A/2, piani 5-6 di consistenza vani 7,5, sub. 34, cat. C/2, piano T di consistenza mq. 6 e sub. 14, cat. C/6, piano T di consistenza mq. 15.
- Ipoteca volontaria iscritta in data 09/02/2010 ai numeri 2566/336 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 05/02/2010 rep. 79382/37741 per notar Alfred Pretaroli in Chieti a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma (RM), C.F. 09339310006, domicilio ipotecario eletto in Chieti (CH), corso Marrucino n. 169/175, per la complessiva somma di € 320.000,00, di cui capitale € 160.000,00, tasso di interesse annuo 8,04%, durata di anni 30, gravante su tutti gli immobili del lotto, siti in Chieti (CH) alla via San Camillo de Lellis n. 97, identificativi catastali NCEU: foglio 48, particella n. 30, sub. 35, cat. A/2, piani 5-6 di consistenza vani 7,5, sub. 34, cat. C/2, piano T di consistenza mq. 6 e sub. 14, cat. C/6, piano T di consistenza mq. 15.
- Annotazione in data 30/12/2016 ai numeri 22567/2909 per surrogazione ai sensi dell'art. 120-quater del D.lgs. 385/1993.
- **Diritto di abitazione** in favore della [REDACTED] nata a Chieti il 24/12/1967 cf. [REDACTED], stabilito con **atto giudiziario del 24/09/2020 rep. 2049 del Tribunale di Chieti, trascritto a Chieti in data 25/11/2020 ai nn.17857/13534**

Per quanto sopra ricostruito, si può affermare che esiste la **continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.**

Inoltre, il debitore esecutato è proprietario esclusivo dei beni in quanto acquistati in regime di separazione dei beni con la coniuge. Il debitore esecutato è attualmente ancora coniugato in regime di separazione dei beni ma è in corso la causa di divorzio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 05/02/2010), con atto stipulato il 05/02/2010 a firma di Notaio Alfredo Pretaroli ai nn. 79381/37740 di repertorio, trascritto il 09/02/2010 a Chieti ai nn. 2565/1959

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (fino al 05/02/2010), con atto stipulato il 04/04/1985 a firma di Notaio Germano De Cinque ai nn. 22112 di repertorio, trascritto il 06/05/1985 a Chieti ai nn. 5867/5142.

Il titolo è riferito solamente a appartamento fg. 48, part. 30 sub. 35 e locale garage fg. 48, part. 30 sub. 14

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (fino al 05/02/2010), con atto stipulato il 04/04/1985 a firma di Notaio Germano De Cinque ai nn. 22112 di repertorio, trascritto il 06/05/1985 a Chieti ai nn. 5867/5142.

Il titolo è riferito solamente a appartamento fg. 48, part. 30 sub. 35 e locale garage fg. 48, part. 30 sub. 14

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (fino al 01/02/2010), con atto stipulato il 04/04/1985 a firma di Notaio Germano De Cinque ai nn. 22112 di repertorio, trascritto il 06/05/1985 a Chieti ai nn. 5867/5142.

Il titolo è riferito solamente a locale di deposito fg. 48, part. 30 sub. 34

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (fino al 01/02/2010), con atto stipulato il 04/04/1985 a firma di Notaio Germano De Cinque ai nn. 22112 di repertorio,

trascritto il 06/05/1985 a Chieti ai nn. 5867/5142.

Il titolo è riferito solamente a locale di deposito fg. 48, part. 30 sub. 34

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di permuta (dal 01/02/2010 fino al 05/02/2010), con atto stipulato il 01/02/2010 a firma di Notaio Alfredo Pretaroli ai nn. 79363/37724 di repertorio, trascritto il 09/02/2010 a Chieti ai nn. 2564/1958.

Il titolo è riferito solamente a locale di deposito fg. 48, part. 30 sub. 34

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di permuta (dal 01/02/2010 fino al 05/02/2010), con atto stipulato il 01/02/2010 a firma di Notaio Alfredo Pretaroli ai nn. 79363/37724 di repertorio, trascritto il 09/02/2010 a Chieti ai nn. 2564/1958.

Il titolo è riferito solamente a locale di deposito fg. 48, part. 30 sub. 34

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato realizzato da una cooperativa edilizia (Cooperativa edilizia "Chieti due" s.r.l.) in area individuata dallo strumento urbanistico destinata ad edilizia economica popolare ma senza utilizzo di risorse pubbliche; peraltro la cooperativa ha effettuato il versamento degli oneri concessori sia di urbanizzazione che commensurati al costo di costruzione, come verificabile dalla lettura delle concessioni edilizie che ne hanno autorizzato la costruzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C.E. n. 37028/2840 del 19/04/1979** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una palazzina ad uso di civile abitazione nel P.E.E.P. comprensorio n. 5 San Donato Lotto "A" parte, presentata il 10/11/1978, rilasciata il 19/04/1979 con il n. 37028/2840 di protocollo, agibilità del 03/08/1984 con il n. 1348/84 U.I. di protocollo

Concessione edilizia **N. C.E. n. 49465/5406 del 13/03/1984** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al fabbricato di civile abitazione in S. Donato, presentata il 01/12/1983, rilasciata il 13/03/1984 con il n. 49465/5406 di protocollo, agibilità del 03/08/1984 con il n. 1348/84 U.I. di protocollo

Concessione edilizia **N. C.E. n. 32651/3612 del 01/10/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per la costruzione di una recinzione del lotto A1 parte, presentata il 12/06/1985, rilasciata il 01/10/1985 con il n. 32651/3612 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'esame dei disegni e dal confronto di essi con le planimetrie catastali e con la situazione di fatto emerge che lo stato dei luoghi è aderente alla situazione urbanisticamente assentita ed alle planimetrie catastali, quindi vi è piena corrispondenza tra stato urbanistico, stato catastale e stato dei luoghi.

Inoltre si aggiunge che per l'edificio è stato rilasciato il certificato di abitabilità prot. N. 1348/84 U.I. del 03/08/1984.

Dal sopralluogo effettuato e dai riscontri dimensionali eseguiti si è verificato che le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi, per cui non necessitano di alcun aggiornamento, le planimetrie catastali vengono allegate alla presente relazione.

Per quanto riguardante la situazione impiantistica, gli impianti sono preesistenti alla Legge n. 46/1990

e non sono provvisti di dichiarazione di conformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHIETI VIA SAN CAMILLO DE LELLIS 97

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIETI via San Camillo De Lellis 97 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

1. Appartamento al piano 5° con annesso locale soffitta al piano 6° (sottotetto), posto in un fabbricato condominiale di più ampia consistenza sito a Chieti in via San Camillo De Lellis n. 97, identificativi catastali NCEU: foglio n. 48, particella n. 30, sub. 35, categoria A/2 classe 2 di consistenza di vani catastali 7,5, rendita € 813,42; l'appartamento consta di un locale salotto, cucina abitabile, tre camere e due bagni, oltre due balconi per tutta lunghezza sul lato frontale e posteriore e un locale ripostiglio al piano sottotetto, non direttamente comunicante con l'appartamento sottostante ma accessibile da scale, corridoio e ascensore condominiali. L'appartamento al piano 5 confina con: vano scala condominiale, altro appartamento di [REDACTED] suoi aventi causa, affacci su corte comune esterna, il ripostiglio/soffitta al piano 6° sottotetto confina con: corridoio condominiale, altra soffitta di [REDACTED] loro aventi causa, salvo altri;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5° (appartamento) e 6° (soffitta), ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 30 sub. 35 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 813,42 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CAMILLO DE LELLIS N. 97, piano: 5-6, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.





Foto n. 18 - Vista del salotto dell'appartamento n. 7 piano 143. Gli ambienti sono abitabili, di pertinenza e caldi, hanno pareti in stucco e tinteggiatura di colore bianco, tegole, pavimento in ceramica e marmo.



Foto n. 19 - Vista esterna panoramica del salotto e della terrazza dell'appartamento n. 7 piano 143. Gli ambienti sono abitabili, di pertinenza e caldi, hanno pareti in stucco e tinteggiatura di colore bianco, tegole, pavimento in ceramica e marmo.



Foto n. 20 - Vista del corridoio dell'appartamento n. 7 piano 143. Gli ambienti sono abitabili, di pertinenza e caldi, hanno pareti in stucco e tinteggiatura di colore bianco, tegole, pavimento in ceramica e marmo.



Foto n. 21 - Vista esterna panoramica del salotto e della terrazza dell'appartamento n. 7 piano 143. Gli ambienti sono abitabili, di pertinenza e caldi, hanno pareti in stucco e tinteggiatura di colore bianco, tegole, pavimento in ceramica e marmo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è dotato di ampia zona giorno provvista di balcone, cucina abitabile, disimpegno con ripostiglio, due bagni e tre camere. I pavimenti sono piastrellati con monocotture di ceramica smaltata, le porte sono in legno laccato di colore chiaro, gli infissi in alluminio a taglio freddo con tapparelle in plastica. L'appartamento è termicamente autonomo e dotato di impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a metano, acqua calda sanitaria con produzione istantanea e impianto di distribuzione gas metano per piano di cottura a gas; l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia. Il livello di conservazione e manutenzione è buono, solo in un punto si nota la formazione di muffa tra solaio e muro perimetrale dovuto a ponte termico lineare non adeguatamente

compensato. L'appartamento è accessibile da scala ed ascensore condominiali e ad esso è annesso un locale soffitta non direttamente comunicante posto al piano superiore (6° piano, sottotetto) accessibile sempre da scala ed ascensore condominiali.



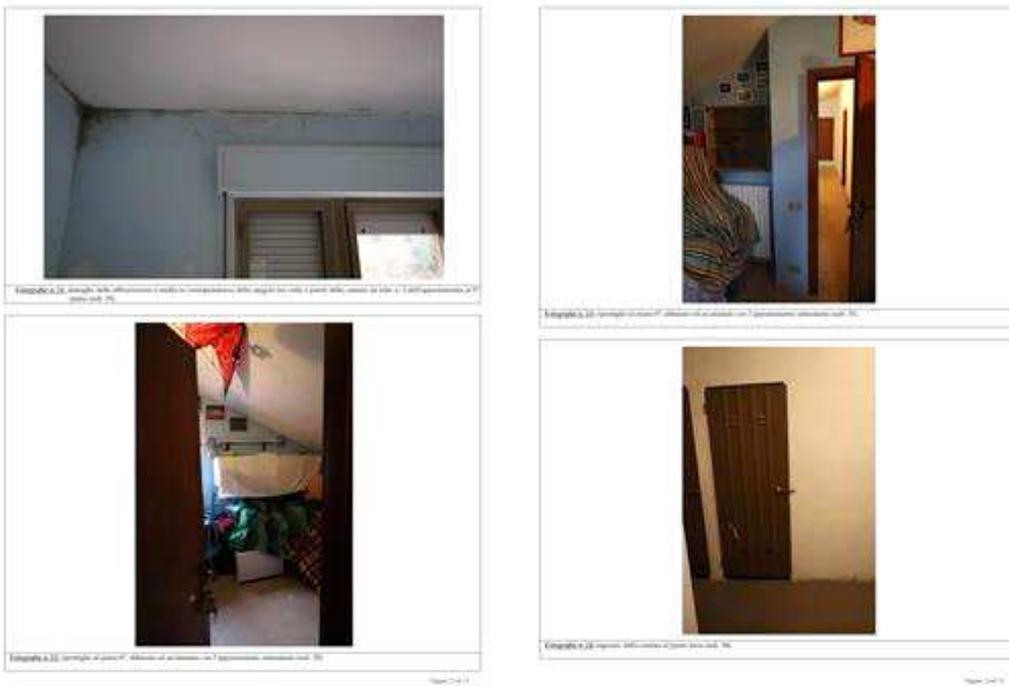
Pagina 12 di 22

Pagina 12 di 22



Pagina 12 di 22

Pagina 12 di 22

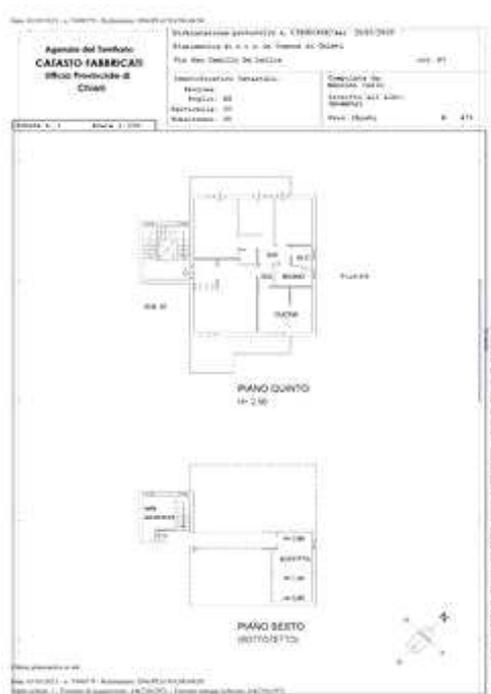


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani principali	94,25	x	0 %	=	0,00
bagni	7,74	x	0 %	=	0,00
ingresso, corridoio, ripostigli	34,72	x	0 %	=	0,00
balconi e terrazzi (superficie ragguagliata ad 1/3)	5,47	x	0 %	=	0,00
Totale:	142,18				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dei beni da staggire, che, per i motivi indicati in risposta al seguente quesito, è conveniente raggruppare in un unico lotto, è stato stimato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Si riporta qui di seguito il risultato dell'interrogazione effettuata considerando l'ultimo semestre a disposizione (secondo semestre anno 2022) e la fascia/zona di interesse (zona denominata "Filippone"); sono stati evidenziati i valori di interesse, relativi agli appartamenti di civile abitazione ed ai box pertinenziali (nella cui fattispecie ricadono cantine, cantinole piccoli garages, ecc.).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: CHIETI

Fascia/zona: Periferica/FILIPPONE - SANTA BARBARA

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili: valore di mercato 680/1000 €/mq (stato di conservazione: normale, superficie di calcolo: lorda)

Box: valore di mercato 570/850 €/mq (stato di conservazione: normale, superficie di calcolo: lorda)

Nella valutazione sono stati considerati i valori medi tra quelli del *range* di oscillazione dei valori.

Rispetto ai valori nominali sopra indicati, nella valutazione si è tenuto conto di alcune correzioni dovute alla esposizione, allo stato di conservazione, alle caratteristiche impiantistiche, alle dotazioni generali anche di carattere condominiale (accessibilità, spazi esterni, presenza di ascensore, ecc.) con una serie di coefficienti correttivi maggiori o minori dell'unità che, moltiplicati per il valore base, determinandone il valore unitario ragguagliato che, moltiplicato per la superficie lorda, ha consentito la stima del valore degli immobili del lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **128.394,68**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 128.394,68**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 128.394,68**

BENI IN CHIETI VIA SAN CAMILLO DE LELLIS 97

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a CHIETI via San Camillo De Lellis 97 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

2. Locale di deposito/cantina al piano terra posto in un fabbricato condominiale di più ampia consistenza sito a Chieti in via San Camillo De Lellis n. 97, identificativi catastali NCEU: foglio n. 48, particella n. 30, sub. 34, categoria C/2 classe 5 consistenza di mq. 6, rendita di € 12,39; il locale è accessibile dal vano scala, ascensore e corridoio condominiali; esso confina con: corridoio condominiale, altro locale di deposi [REDACTED] loro aventi causa, salvo altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 30 sub. 34 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 6 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CAMILLO DE LELLIS N. 97, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

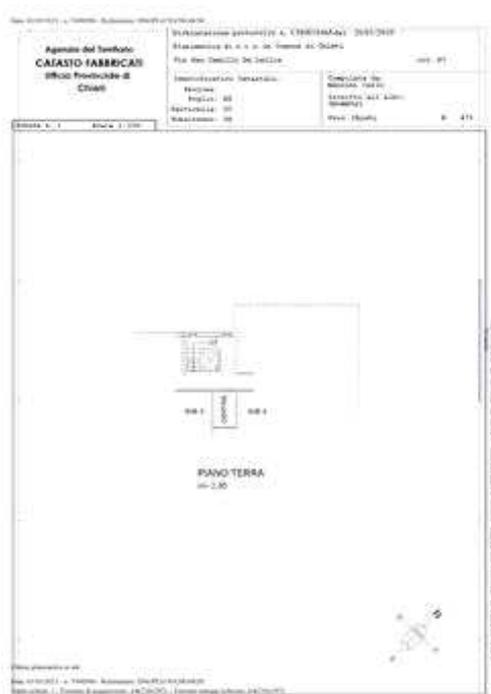
2. Locale di deposito al piano terra posto in un fabbricato condominiale di più ampia consistenza sito a Chieti in via San Camillo De Lellis n. 97, identificativi catastali NCEU: foglio n. 48, particella n. 30, sub. 34, categoria C/2 classe 5 consistenza di mq. 6, rendita di € 12,39; il locale è accessibile dal vano [redacted] termina con: corridoio condominiale, altro locale di [redacted] enti causa, salvo altri;

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda deposito/cantina	6,70	x	%	=	0,00
Totale:	6,70				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dei beni da staggire, che, per i motivi indicati in risposta al seguente quesito, è conveniente raggruppare in un unico lotto, è stato stimato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Si riporta qui di seguito il risultato dell'interrogazione effettuata considerando l'ultimo semestre a disposizione (secondo semestre anno 2022) e la fascia/zona di interesse (zona denominata "Filippone"); sono stati evidenziati i valori di interesse, relativi agli appartamenti di civile abitazione ed ai box pertinenziali (nella cui fattispecie ricadono cantine, cantinole piccoli garages, ecc.).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: CHIETI

Fascia/zona: Periferica/FILIPPONE - SANTA BARBARA

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili: valore di mercato 680/1000 €/mq (stato di conservazione: normale, superficie di calcolo: lorda)

Box: valore di mercato 570/850 €/mq (stato di conservazione: normale, superficie di calcolo: lorda)

Nella valutazione sono stati considerati i valori medi tra quelli del range di oscillazione dei valori.

Rispetto ai valori nominali sopra indicati, nella valutazione si è tenuto conto di alcune correzioni dovute alla esposizione, allo stato di conservazione, alle caratteristiche impiantistiche, alle dotazioni generali anche di carattere condominiale (accessibilità, spazi esterni, presenza di ascensore, ecc.) con una serie di coefficienti correttivi maggiori o minori dell'unità che, moltiplicati per il valore base, determinandone il valore unitario ragguagliato che, moltiplicato per la superficie lorda, ha consentito la stima del valore degli immobili del lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.587,11**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.587,11**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.587,11**

BENI IN CHIETI VIA SAN CAMILLO DE LELLIS 97

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a CHIETI via San Camillo De Lellis 97 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

3. Locale box garage al piano terra posto in un fabbricato condominiale di più ampia consistenza sito a Chieti in via San Camillo De Lellis n. 97, identificativi catastali NCEU: foglio n. 48 particella n. 30, sub. 14, categoria C/6 classe 6 di consistenza mq 15, rendita di € 44,93; il locale è accessibile dalla corte esterna a mezzo di porta basculante non motorizzata, nonché dal vano scala, ascensore e corridoio condominiali; esso confina con: area esterna condominiale di accesso carrabile e pedonale, altro garage di [REDACTED] oro aventi causa, corridoio condominiale di accesso pedonale, salvo altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 30 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN CAMILLO DE LELLIS N. 97, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1984.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

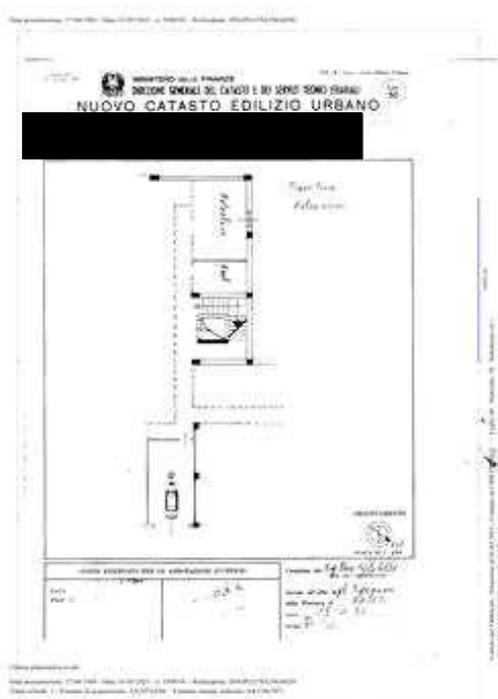
3. Locale garage al piano terra posto in un fabbricato condominiale di più ampia consistenza sito a Chieti in via San Camillo De Lellis n. 97, identificativi catastali NCEU: foglio n. 48 particella n. 30, sub. 14, categoria C/6 classe 6 di consistenza mq 15, rendita di € 44,93; il locale è accessibile dalla corte esterna a mezzo di porta basculante non motorizzata, nonché dal vano scala, ascensore e corridoio condominiali; esso confina con: area esterna condominiale di accesso carrabile e pedonale, altro garage di proprietà Manetti e Ferrone o loro aventi causa, corridoio condominiale di accesso pedonale, salvo altri.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda garage	16,00	x	%	=	0,00
Totale:	16,00				0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dei beni da staggire, che, per i motivi indicati in risposta al seguente quesito, è conveniente raggruppare in un unico lotto, è stato stimato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Si riporta qui di seguito il risultato dell'interrogazione effettuata considerando l'ultimo semestre a disposizione (secondo semestre anno 2022) e la fascia/zona di interesse (zona denominata "Filippone"); sono stati evidenziati i valori di interesse, relativi agli appartamenti di civile abitazione ed ai box pertinenziali (nella cui fattispecie ricadono cantine, cantinole piccoli garages, ecc.).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: CHIETI

Fascia/zona: Periferica/FILIPPONE - SANTA BARBARA

Codice di zona: D7

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Abitazioni civili: valore di mercato 680/1000 €/mq (stato di conservazione: normale, superficie di calcolo: lorda)

Box: valore di mercato 570/850 €/mq (stato di conservazione: normale, superficie di calcolo: lorda)

Nella valutazione sono stati considerati i valori medi tra quelli del range di oscillazione dei valori.

Rispetto ai valori nominali sopra indicati, nella valutazione si è tenuto conto di alcune correzioni dovute alla esposizione, allo stato di conservazione, alle caratteristiche impiantistiche, alle dotazioni generali anche di carattere condominiale (accessibilità, spazi esterni, presenza di ascensore, ecc.) con una serie di coefficienti correttivi maggiori o minori dell'unità che, moltiplicati per il valore base, determinandone il valore unitario ragguagliato che, moltiplicato per la superficie lorda, ha consentito la stima del valore degli immobili del lotto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	11.765,71
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 11.765,71
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 11.765,71
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore dei beni da staggire, che, per i motivi indicati in risposta al seguente quesito, è conveniente raggruppare in un unico lotto, è stato stimato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Nella valutazione sono stati considerati i valori medie tra quelli del *range* di oscillazione dei valori.

Rispetto ai valori nominali sopra indicati, nella valutazione si è tenuto conto di alcune correzioni dovute alla esposizione, allo stato di conservazione, alle caratteristiche impiantistiche, alle dotazioni generali anche di carattere condominiale (accessibilità, spazi esterni, presenza di ascensore, ecc.) con una serie di coefficienti correttivi maggiori o minori dell'unità che, moltiplicati per il valore base, determinandone il valore unitario ragguagliato che, moltiplicato per la superficie lorda, ha consentito la stima del valore degli immobili 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 S.U.E. Comune di Chieti, ed inoltre: OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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	0,00	0,00	128.394,68	128.394,68
B	cantina	0,00	0,00	4.587,11	4.587,11
C	box singolo	0,00	0,00	11.765,71	11.765,71
				144.747,50 €	144.747,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un unico appartamento con due pertinenze (locale deposito e locale garage) non sussiste la comoda divisibilità dato che le pertinenze sono funzionali all'appartamento e nel complesso edilizio ogni appartamento presente è dotato di relative pertinenze abbinata.

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 2.894,95**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 141.852,55**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 7.092,63**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 850,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 7.874,02**

Riduzione per arrotondamento: **€. 35,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.000,00**

data 11/06/2023

il tecnico incaricato
Dr. Ing. Pierluigi D'angelo