



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 134/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Vela OBG S. r. l.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Not. Giovanni Maria Plasmati

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**UGO IEZZI**

CF:ZZIGUO61H19C632B

con studio in CHIETI (CH) Viale B. Croce 305

telefono: 0871562158

email: ugo.iezzi@gmail.com

PEC: ugo.iezzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUCCHIANICO Via Piane 181, della superficie commerciale di **136,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento in Bucchianico, Via Piane 181, al piano primo sottotetto di fabbricato di due piani fuori terra e uno seminterrato, con diritto alla corte comune e alla gradinata. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina con adiacente dispensa, due camere singole delle quali una con bagno interno, bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno, balconi. Allo stato attuale l'appartamento non è ultimato e solo parzialmente rifinito, mancando di massetti, pavimenti, sanitari, infissi interni ed esterni, tinteggiature finali, controsoffittatura; sono stati realizzati solo in parte anche gli impianti. Mancano le rifiniture anche alle rampe di accesso della gradinata comune. Il Permesso di Costruire in forza del quale sono stati eseguiti i lavori è scaduto e dovrà quindi essere presentata idonea pratica edilizia per il completamento dei lavori. L'appartamento confina con: vano gradinata, distacco da corte comune su più lati, salvo altri. Contraddistinto in Catasto al foglio 26, particella n. 238 sub 8, Via Piane n. 181, piano 1, Cat. A/3, cl. 3, vani 6, R. C. €402,84. Prezzo base d'asta €57.950,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di ml. 2,70 a lavori finiti. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 238 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Piane 181, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2007.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>136,20 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>€ 61.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 57.950,00</b>
Data della valutazione:	<b>13/03/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile non è ultimato e pertanto non è abitato; risulta in possesso al debitore Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . In base a Certificato contestuale di residenza e Stato civile rilasciato dal Comune di Bucchianico in data 07/02/2023 egli risulta di stato libero

#### **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:

pignoramento, stipulata il 28/10/2022 a firma di UNEP Trib. Chieti ai nn. 1103 di repertorio, trascritta il 25/11/2022 a Chieti ai nn. 22003/17188, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario .

La formalità è riferita solamente a immobile f. 26 partic. n. 238 sub 8

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: **€ 1.300,00**

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: la corte comune e la gradinata costituiscono bene comune non censibile a tutte le unità del fabbricato

Ulteriori avvertenze:

Ai fini della risposta al quesito n. 8 posto dal Sig. Giudice "accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020) si riferisce che il fabbricato fu realizzato dal padre del debitore intorno all'anno 1975 con risorse proprie; l'immobile oggetto di stima è stato realizzato in parte dal padre del debitore e in parte dal debitore stesso sempre con risorse proprie.

Ai fini della risposta al quesito n. 9 posto dal Sig. Giudice: "accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato" si riferisce che l'immobile, non essendo ultimato, non è al momento abitabile e non è effettivamente abitato.

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

Storia ipotecaria

Bene oggi in testa a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di atto di

donazione per Not. A. Pretaroli del 17/10/2007 Rep. n. 75612 trascritto a Chieti in data 25/10/2007 ai nn. 22011 R. G. e 15138 R. P. proveniente da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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

a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il bene era pervenuto per atto di divisione per Not. A. Pretaroli del 06/10/1992 Rep. n. 36518 trascritto a Chieti in data 30/10/1992 ai nn. 17974 R. G. e 14909 R. P. provenendo da

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/7

A tale intestazione il bene era pervenuto per atto di donazione per Not. A. Pretaroli del 06/10/1992 Rep. n. 36518 trascritto a Chieti in data 30/10/1992 ai nn. 17973 R. G. e 14908 R. P. provenendo dalla seguente intestazione:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 7/21;

A tale intestazione il bene era pervenuto per successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , registrata in data 07/01/1991 al n. 18 vol n. 698, trascritta a Chieti in data 27/11/1991 ai nn. 18150 R. G. e 14638 R. P.

Sussiste continuità delle trascirizioni nel ventennio

#### Storia catastale

Descrizione attuale:

bene in Bucchianico, f. 26, n. 238 sub 8, Via Piane n. 181, piano 1, Cat. A/3, cl. 3, vani 6, R. C. €402,84

alla descrizione attuale deriva dalla particella n. 238 sub 6 per variazione nella destinazione n. 50916 del 06/04/2011 da magazzino ad abitazione di tipo economico;

derivava dalla particella n. 238 sub 3 per variazione n. 12412 del 10/10/2007 per divisione e ristrutturazione

la particella n. 238 sub 3 esisteva da oltre il ventennio

Quanto alle intestazioni:

oggi in testa a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per voltura n. 15138 del 29/10/2007 in forza di atto di donazione Not. A. Pretaroli del 17/10/2007 Rep. n. 75612 proveniente da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ;

a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il bene era pervenuto per voltura n. 14909/92 in atti dal 18/12/1997 in forza di atto di divisione per not. A. Pretaroli del 06/10/1992 Rep. n. 36518, provenendo da:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 7/21;  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21;  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21;  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21;  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21;  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21;  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21;  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/21;

a detta intestazione pervenuto per voltura n. 837/1991 in forza di denuncia di successione in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* apertasi l'08/07/1990 reg. a Chieti il 07/01/1991 al n. 18 vol n. 698

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione Not. A. Pretaroli del 17/10/2007 Rep. n. 75612 (dal 17/10/2007)

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione Not. A. Pretaroli del 06/10/1992 Rep. n. 36518 ( fino al 17/10/2007)

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

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

Permesso di Costruire in Sanatoria **N. 39**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche fabbricato uso abitazione, rilasciata il 17/07/2007 con il n. 39 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 42**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione fabbricato uso abitazione, rilasciata il 14/09/2007 con il n. 42 di protocollo.  
Volutata all'attuale proprietario in data 12/12/2007

Concessione Edilizia **N. 84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una recinzione a protezione del fabbricato, rilasciata il 02/11/1982 con il n. 84 di protocollo

Licenza Edilizia **N. 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 05/02/1975 con il n. 1 di protocollo.

Originaria licenza edilizia per la costruzione del fabbricato (documento non disponibile)

Variante a Licenza Edilizia **N. 76**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di per realizzare un secondo piano sulla costruzione progettata precedentemente, rilasciata il 22/03/1976 con il n. 76 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 52/2008, l'immobile ricade in zona B.1 Completamento intensivo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Uf (indice utilizzazione fondiaria) 0,4 mq/mq Rc (rapporto di copertura) 30% H (altezza max) ml. 8,80 F (fronte max) ml. 40 ds (distacco dalle strade) ml. 5 dc (distacco dai confini) ml. 5 df (distacco dai fabbricati) ml. 10. Piccola parte della particella ricade in zona RS - Rete stradale destinata alla viabilità esistente e di progetto

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal confronto tra stato di fatto e documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale si ritiene di poter giudicare sostanzialmente conforme l'immobile al Permesso di Costruire n. 42/2007, salvo alcune lievi modifiche interne: si rileva in particolare che i due piccoli vani interni alla camera principale, in progetto previsti come bagno e cabina armadio, sono stati invece realizzati come antibagno (al posto del bagno) e bagno (al posto della cabina armadio). Di conseguenza è stata realizzata una porta di comunicazione tra i due vani e non è stata realizzata la porta della cabina armadio che apriva sulla camera. Si sono rilevate alcune lievi modifiche alle dimensioni interne dei vani. Le modifiche descritte non pregiudicano la sostanziale regolarità d'insieme, salvo il fatto che con le misure rilevate sul posto la camera matrimoniale non raggiunge la superficie minima di mq. 14 come invece indicato sull'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire. Pertanto attualmente l'appartamento si deve considerare dotato soltanto di due camere singole. Manca ovviamente ancora la controsoffittatura prevista per limitare a ml. 2,70 l'altezza utile delle zone abitabili. Il Permesso di Costruire rilasciato è al momento scaduto e dovrà essere rinnovato per realizzare le opere di completamento mancanti. In sede di presentazione di tale pratica di rinnovo potranno prevedersi le modifiche di cui sopra. L'immobile non è ancora ultimato e dunque non è provvisto di agibilità che dovrà essere ottenuta al termine dei lavori.

Per il progetto autorizzato con il Permesso di Costruire n. 42/07 è stata presentata pratica al Genio Civile di Chieti, depositata ai sensi della L. R. 138/96 in data 07/02/2007 (Deposito n. 806). In tale pratica, risalente ad epoca antecedente l'entrata in vigore delle attuali Norme Tecniche per le Costruzioni, viene effettuata una sommaria verifica delle murature e delle fondazioni ai fini della sopraelevazione.

Si rileva conformità tra piantina catastale e stato di fatto; le altezze rilevate sul posto risultano maggiori rispetto a quelle indicate nella piantina in quanto l'immobile è privo di massetti e pavimenti e manca la controsoffittatura prevista in progetto.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L. 47/85 - DRR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Allo stato non si può parlare di difformità in quanto l'immobile non è ultimato e le variazioni interne possono essere eseguite purché regolarizzate con una pratica edilizia prima dell'ultimazione dei lavori - pratica che sarà indispensabile presentare per il completamento dei lavori

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Le altezze rilevate sul posto sono maggiori di quelle indicate nella piantina in quanto attualmente l'immobile è privo di massetti e pavimenti. Inoltre non è ancora stata posta in opera la controsoffittatura prevista in progetto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Immobile coerente con la destinazione urbanistica dell'area

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

BENI IN BUCCHIANICO VIA PIANE 181

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUCCHIANICO Via Piane 181, della superficie commerciale di **136,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Appartamento in Bucchianico, Via Piane 181, al piano primo sottotetto di fabbricato di due piani fuori terra e uno seminterrato, con diritto alla corte comune e alla gradinata. L'appartamento si compone di soggiorno, cucina con adiacente dispensa, due camere singole delle quali una con bagno interno, bagno, ripostiglio, corridoio di disimpegno, balconi. Allo stato attuale l'appartamento non è ultimato e solo parzialmente rifinito, mancando di massetti, pavimenti, sanitari, infissi interni ed esterni, tinteggiature finali, controsoffittatura; sono stati realizzati solo in parte anche gli impianti. Mancano le rifiniture anche alle rampe di accesso della gradinata comune. Il Permesso di Costruire in forza del quale sono stati eseguiti i lavori è scaduto e dovrà quindi essere presentata idonea pratica edilizia per il completamento dei lavori. L'appartamento confina con: vano gradinata, distacco da corte comune su più lati, salvo altri. Contraddistinto in Catasto al foglio 26, particella n. 238 sub 8, Via Piane n. 181, piano 1, Cat. A/3, cl. 3, vani 6, R. C. €402,84. Prezzo base d'asta €57.950,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di ml. 2,70 a lavori finiti. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 238 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Piane 181, piano: 1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2007.



*Foto esterno*



*Foto esterno*



*Facciata laterale*



*Ingresso al fabbricato*



Percorso per raggiungere la corte

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si tratta di un appartamento in Bucchianico, Via Piane 181. Bucchianico è un comune della Provincia di Chieti, di circa 5000 abitanti, distante dal capoluogo di Provincia circa 15 km. Il centro storico del paese sorge sulla sommità di un colle; la Via Piane, lungo la quale è ubicato l'immobile oggetto della presente, rappresenta la strada che corre alla base del colle citato. Dalla Via Piane partono alcune strade che con andamento in pendenza raggiungono il centro storico del paese che, pur se a quota superiore, planimetricamente non è distante. L'appartamento è compreso in un fabbricato la cui originaria costruzione risale a circa la metà degli anni '70 del 1900, mentre i lavori per la realizzazione dell'appartamento oggetto di stima risalgono all'anno 2007 circa. La strada lungo la quale sorge l'immobile, costituendo di fatto la via di accesso al paese, è piuttosto trafficata, è sede di numerosi edifici di abitazione e di attività commerciali. Di fronte all'immobile oggetto della presente si trova un distributore di carburante, di fianco vi è un supermercato, poco più distante un bar e altri negozi.



Presenti anche a brevi distanze impianti sportivi ed edifici scolastici. L'edificio in cui è compreso l'immobile si articola in un piano seminterrato, un piano rialzato a livello di poco superiore rispetto alla strada e un piano primo, direttamente sottotetto, nel quale si trova l'immobile oggetto della presente. L'accesso al fabbricato e conseguentemente all'immobile si realizza dal piano strada, attraversando un terrazzino che costituisce la copertura del piano seminterrato (la cui sagoma è più ampia dei piani fuori terra). Di qui una prima breve rampa di cinque gradini porta all'appartamento al piano rialzato (di altra proprietà); le due rampe successive portano all'appartamento oggetto della presente posto al piano superiore. Si precisa che, dall'esame dell'elaborato planimetrico, tutta l'area di sedime e pertinenza dell'immobile e l'intera gradinata sono beni comuni non censibili a tutti i subalterni, e pertanto anche al sub 8 oggetto della presente. alla corte del fabbricato si accede percorrendo breve stradina che con andamento in lieve discesa corre a lato del fabbricato stesso.

L'appartamento oggetto della presente, posto dunque al primo piano del fabbricato descritto, si presenta come non ultimato; sono stati per esso eseguiti i seguenti lavori: struttura portante in muratura di mattoni, tamponamenti, ripartizioni interne in laterizi forati, intonaci interni, posa in opera di controtelai di infissi interni ed esterni, posa in opera di soglie e copertine sui parapetti dei balconi, condutture degli impianti idrico, termico ed elettrico (con predisposizione per climatizzazione). Mancano al momento i seguenti lavori: infilaggio dell'impianto elettrico, posa in opera di elementi radianti, posa in opera di apparecchi igienico sanitari nei bagni, infissi interni ed esterni, pavimenti e rivestimenti, tinteggiature finali. Si precisa che nel progetto è prevista la posa in opera di una controsoffittatura alla quota di ml. 2,70, ancora non posta in opera. E' da rifinire anche la gradinata, catastalmente di proprietà comune. La ripartizione interna si descrive come segue: dalla gradinata si accede direttamente nel soggiorno, di fronte al quale è posto un vano avente funzione di tinello - cucina, con locale dispensa - ripostiglio; proseguendo lungo il corridoio di disimpegno si hanno sulla sinistra due camere, la maggiore della quale è dotata di bagno interno con piccolo antibagno; sul lato sinistro del corridoio si trova un ampio servizio igienico e quindi un locale indicato sulla piantina catastale come ripostiglio. Presumibilmente tale locale, insieme alla dispensa posta di fianco alla cucina sono da considerare come non abitabili per via dell'altezza utile interna che è mediamente inferiore all'altezza prevista per i locali abitabili in ml. 2,70. Sono infine presenti balconi sul prospetto fronte strada e sulla facciata opposta; una porzione di balcone interessa anche parte di una facciata laterale.

Anche ai fini della risposta al quesito n. 18 del Sig. Giudice, si riferisce che l'immobile non è ultimato e che l'Attestato di Prestazione Energetica non risulta agli atti



*soggiorno*



*cucina*



camera



camera con bagno interno



interno con impianti



locale ripostiglio

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 principale	127,00	x	100 %	=	127,00
Balconi fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi oltre 25 mq	17,00	x	10 %	=	1,70
<b>Totale:</b>	<b>169,00</b>				<b>136,20</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/12/2020

Fonte di informazione: Atto Not. B. Rulli Rep. n. 19633

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Santa Chiara

Superfici principali e secondarie: 94

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 957,45 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 30/11/2022

Fonte di informazione: Atto Not. C. Pastore Rep. 12524

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Santa Chiara

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 815,22 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Si procede alla stima mediante la procedura denominata MCA (Market Comparison Approach). SI tratta di un procedimento pluriparametrico nel quale l'immobile oggetto di stima viene confrontato con immobili comparabili, rientranti nello stesso segmento di mercato del bene oggetto di stima, compravenduti di recente e di prezzo noto. Il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima

**Caratteristiche**

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie

principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti

mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- **Numero di box o garage (BOX):** La caratteristica numero di box o garage misura il numero dei box disponibili

nell'immobile classificato.

Unità di misura: n.;

- **Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione) (ICC):** La caratteristica impianto di condizionamento

centralizzato misura la presenza o meno dell'impianto stesso.

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

<b>Classe</b>	<b>Nomenclatore</b>	<b>Punto</b>
Presente	Impianto condizionamento centralizzato presente.	1
Assente	Impianto condizionamento centralizzato assente.	0

- **Numero di servizi igienici (bagni) (SER):** I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica

relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei

servizi nella formazione del prezzo.

Unità di misura: n.;

- **Livello di Piano (LIV):** Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è

collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio

multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza

dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

#### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate

nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione

estimativo presenta parità di condizioni.

#### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	75.000,00	90.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	30/11/2022	09/12/2020	06/03/2023
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	92,0	94,1	136,2
Numero di box o garage (BOX) n.	1	1	0
Impianto condizionamento centralizzato (cliamtizzazione) (ICC)	0	0	1
0=assente 1=presente			
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	2	1	2
Livello di Piano (LIV) n.	0	1	1

#### Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,035
Superficie commerciale	1,000
Numero di box o garage	9.500,000
Impianto condizionamento centralizzato (cliamtizzazione)	Da 0 a 1 8.000,000
Numero di servizi igienici (bagni)	5.000,000
Livello di Piano	0,015

#### Rapporti di posizione

Rapporto	Comparabile A	Comparabile B	Subject
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie

principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1)

avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$pA(S1) = 75.000,00 * 1,00 / 92,00 = 815,22 \text{ €/m}^2$$

$$pB(S1) = 90.000,00 * 1,00 / 94,12 = 956,23 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 956,23 €/m<sup>2</sup>

Prezzo medio minimo Superficie principale = 815,22 €/m<sup>2</sup>

#### **Analisi dei prezzi marginali**

##### **Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)**

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di

mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,035 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{DAT}) = 75.000,00 * (0,035) / 12 = 218,75 \text{ €/mese}$$

A

$$p(\text{DAT}) = 90.000,00 * (0,035) / 12 = 262,50 \text{ €/mese}$$

B

##### **Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)**

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{SUP}) = 815,22 * 1,00 = 815,22$$

A

$$p(\text{SUP}) = 815,22 * 1,00 = 815,22$$

B

##### **Prezzo marginale della caratteristica Numero di box o garage (BOX)**

$$[i(\text{BOX})] = 9.500,00 \text{ €}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p(\text{BOX}) = 9.500,00$$

A

$$p(\text{BOX}) = 9.500,00$$

B

##### **Prezzo marginale della caratteristica Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione) (ICC)**

Il prezzo marginale dell'impianto condizionamento p(ICC) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente

deprezzato in modalità lineare.

Il prezzo marginale p(ICC) è quindi funzione del costo a nuovo [i(ICC)], della vita utile [Vit] dell'impianto, della sua

vetustà [Vet] e della quota condominiale [Q].

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti dell'impianto condizionamento ma

anche il contributo

alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un impianto in più o di un impianto in meno.

$[i(\text{ICC})] = 8.000,00 \text{ €impianto}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p(\text{ICC}) = 8.000,00 \text{ €impianto}$

A

$p(\text{ICC}) = 8.000,00 \text{ €impianto}$

B

#### **Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)**

Il prezzo marginale dei servizi igienici  $p(\text{SER})$  è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in

modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo  $[i(\text{SER})]$ , della vita utile  $[\text{Vit}]$  del servizio e della sua vetustà

$[\text{Vet}]$ .

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei

prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$[i(\text{SER})] = 5.000,00 \text{ €servizio}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p(\text{SER}) = 5.000,00 \text{ €servizio}$

A

$p(\text{SER}) = 5.000,00 \text{ €servizio}$

B

#### **Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)**

$[i(\text{LIV})] = 0,015 \text{ indice mercantile}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p(\text{LIV}) = 0,015 * 75.000,00 = 1.125,00 \text{ €livello di piano}$

A

$p(\text{LIV}) = 0,015 * 90.000,00 = 1.350,00 \text{ €livello di piano}$

B

#### **Tabella dei prezzi marginali**

<b>Caratteristiche</b>	<b>Comparabile A</b>	<b>Comparabile B</b>
Data (DAT) €/mese	218,75	262,50
Superficie commerciale (SUP)	815,22	815,22
Numero di box o garage (BOX)	9.500,00	9.500,00
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione) (ICC) €impianto	8.000,00	8.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €servizio	5.000,00	5.000,00
Livello di Piano (LIV) €livello di piano	1.125,00	1.350,00

#### **Tabella di valutazione**

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ)

pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		75.000,00		90.000,00
Data (DAT)	(0-4)	-875,00	(0-27)	-7.087,50
Superficie commerciale (SUP)	(136,2-92,0)	36.032,72	(136,2-94,1)	34.304,46
Numero di box o garage (BOX)	(0-1)	-9.500,00	(0-1)	-9.500,00
Impianto condizionamento centralizzato (climatizzazione) (ICC)	(1-0)	8.000,00	(1-0)	8.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(2-2)	0,00	(2-1)	5.000,00
Livello di Piano (LIV)	(1-0)	1.125,00	(1-1)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>109.782,72</b>		<b>120.716,96</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è

puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti

divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax)

e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(120.716,96 - 109.782,72) * 100] / 109.782,72 = 9,96\% < 10\%.$$

#### Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo

il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi

conclusiva.

Tale valore è uguale a € (109.782,72 + 120.716,96) / 2 = € 115.249,84 pari a circa €/mq. 846 riferiti alla superficie commerciale.

Questo è dunque il valore dell'immobile ad opere ultimate.

Si tratta ora di applicare le detrazioni per lo stato in cui si trova l'immobile.

Con l'ausilio dell'applicativo fornito da Cresme Cineas si determina il costo di costruzione dell'immobile in ragione di €/mq. 1015,89.

Sulla base delle tabelle in uso presso alcuni istituti bancari si determina che lo stato di avanzamento lavori per l'immobile oggetto della presente corrisponde al 61,5%. Pertanto l'importo dei lavori mancante corrisponde a (100 - 61,5) = 38,5% che si calcola come: 1015,89 x 0,385 = 391,12 €/mq. Si



moltiplica tale costo unitario per la superficie lorda dell'appartamento: mq.  $(127 \times 391,12) = €49.672,24$  e si ottiene l'importo da sottrarre al valore stimato. A questa somma si aggiungono quella di € 5.000,00 per le spese tecniche relative al completamento dell'immobile, che dovranno comprendere progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza. In totale le spese da detrarre ammontano a €54.672,24.

Il valore finale di stima risulta dunque:  $€(115.249,84 - 54.672,24) = € 60.577,60$  che si arrotonda a € 61.000,00. Rispetto alla superficie commerciale risulta un valore unitario del bene allo stato attuale pari a €mq. 447,87 circa.

Ai fini della risposta al quesito n. 17 posto dal Sig. Giudice, si riferisce che, a parere dello scrivente, si ritiene non probabile che dalla vendita si possa ricavare un prezzo superiore al 50% del valore del bene.

Pagina 2

di 4

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **61.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.000,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di immobile non ultimato, per la stima si è operato in questo modo: si è innanzi tutto stimato l'immobile come se fosse completamente ultimato; si è quindi fatta quindi una stima delle opere da realizzare e l'importo di tali opere viene detratto dal valore di stima precedentemente determinato.

Per la stima si è utilizzato il Metodo Comparativo applicando il procedimento noto come Market Comparison Approach (MCA).

Si sono cercati veri atti di immobili comparabili compravenduti di recente in zona.

In particolare si sono utilizzati i seguenti atti:

Atto Not. B. Rulli del 21/06/2021, Rep. n. 19633, nel quale è stato venduto un appartamento in Bucchianico, Via Santa Chiara, piano primo, della superficie lorda di circa mq. 85, con corte esclusiva di circa mq. 115 mq.; nella vendita era compreso un box di mq. 18. Il prezzo pagato per tale compravendita è stato di €90.000,00, riferito alla data del 09/12/2020;

Atto Not. C. Pastore del 07/12/2022, Rep. n. 12524, nel quale è stato venduto un appartamento in Bucchianico, Via Santa Chiara, nei due livelli piano terra e primo, della superficie catastale di circa mq. 92; nella compravendita è compreso un box di mq. 21. Il prezzo pagato per tale immobile è stato di €75.000,00, riferito alla data del 30/11/2022.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari 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	appartamento	136,20	0,00	61.000,00	61.000,00
				<b>61.000,00 €</b>	<b>61.000,00 €</b>

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: **€ 61.000,00**

**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: **€ 3.050,00**

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: **€ 57.950,00**

data 13/03/2023

il tecnico incaricato  
UGO IEZZI