



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:

Avv. Federica ZULLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Patrizia Del Grosso

CF:DLGPRZ68S57A515J

con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) via Cantonovo 26

telefono: 0854213118

email: p.delgrosso@archiworld.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASALINCONTRADA Via Coppelli 119, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento piano terra

Al piano terra di una abitazione plurifamiliare costituito da quattro unità abitative, l'appartamento è così composto ingresso, soggiorno-cucina con ripostiglio; una porta per la zona notte con disimpegno per accedere al bagno ed alla camera da letto matrimoniale.

Il portoncino d'ingresso e gli infissi sono in alluminio verniciato e le persiane in PVC, i pavimenti sono in ceramica 30x30, in tutto l'appartamento; il rivestimento a parete sempre in ceramica fino ad altezza 2,10 m, il box della doccia è con idromassaggio le porte interne sono in legno; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e stufa a pellet, i radiatori sono in alluminio del tipo termoarredo bianchi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 16 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: via Coppelli 119, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 61.000,00
Data della valutazione:	20/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'appartamento risulta libero seppure arredato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/09/2006 a firma di De Cinque Germano ai nn. 52186/22697 di repertorio, iscritta il 11/09/2006 a CHIETI ai nn. 22370/5098, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €240.000,00.

Importo capitale: €120.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/12/2012 a firma [REDACTED] nn. 896/677 di repertorio, iscritta il 19/12/2012 a Chieti ai nn. 21374/2281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €120.000,00.

Importo capitale: €60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Debitore non datore di [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/01/2023 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 48 di repertorio, trascritta il 22/02/2023 a Chieti ai nn. 3266/2483, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 23/12/2009 a firma [REDACTED] i nn. 57229/26525 di repertorio, trascritto il 19/01/2010 a Chieti ai nn. 1089/892.

Atto di donazione da [REDACTED] Giovanni Fg 9 part.16 sub.2, soppressa e che ha generato il sub. 8

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 08/07/1970 fino al 19/01/2010), con atto stipulato il 08/07/1970 a firma [REDACTED] ai nn. 14/460 di repertorio, trascritto il 07/08/1970 a Chieti ai nn. 14157/12213.

[REDACTED]
[REDACTED]
25/08/1971

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/8, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/08/1971 fino al 23/12/2009), con atto stipulato il 25/08/1971 a firma di Notaio Cracchiolo ai nn. 77609 di repertorio, trascritto il 05/11/1971 a Chieti ai nn. 16443/14200.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di affrancazione (dal 17/02/2005 fino al 06/09/2006), con atto stipulato il 17/02/2005 a firma di Notaio Ciampoli Angelo ai nn. 98514 di repertorio, trascritto il 24/02/2005 a CHIETI ai nn. 4097/3189.

Il titolo è riferito solamente a d [REDACTED] er il Sostentamento del Clero Dell'Arcidiocesi di [REDACTED] o Fg. 9, part. 814 e part 882, quest'ultimo soppresso ed unito alla part 16, su cui è il fabbricato con immobile in esecuzione in parte.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **32/1994** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 11/03/1995 con il n. 32/1994 di protocollo

Variante in corso d'opera al permesso di Costruire N. **28773** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 12/12/1994

Permesso di costruire N. **166**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione, rilasciata il 24/02/2009 con il n. 166 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Archiviazione x mancata completezza richiesta di agibilità, il 19/09/2017 prot 5854

CILAS 110 N. **11075/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/11/2022 con il n. 11075 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La richiesta CILAS 110 è stata richiesta per l'intero edificio composto da 4 unità abitative

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B -di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non conforme ma regolarizzabile in quanto è stata archiviata la richiesta di agibilità a seguito della mancanza di completezza della richiesta Segnalazione Certificata di agibilità per la quale esistono le



relative certificazioni, ma non presentati con corretta procedura entro i termini.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCAGI
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCAGI da parte di un tecnico: €500,00

È stata archiviata la richiesta di agibilità a seguito della mancanza di completezza della richiesta Segnalazione Certificata di agibilità per la quale esistono le relative certificazioni, ma non presentati con corretta procedura entro i termini.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CASALINCONTRADA VIA COPPELLI 119

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASALINCONTRADA Via Coppelli 119, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento piano terra

Al piano terra di una abitazione plurifamiliare costituito da quattro unità abitative, l'appartamento è così composto ingresso, soggiorno-cucina con ripostiglio; una porta per la zona notte con disimpegno per accedere al bagno ed alla camera da letto matrimoniale.

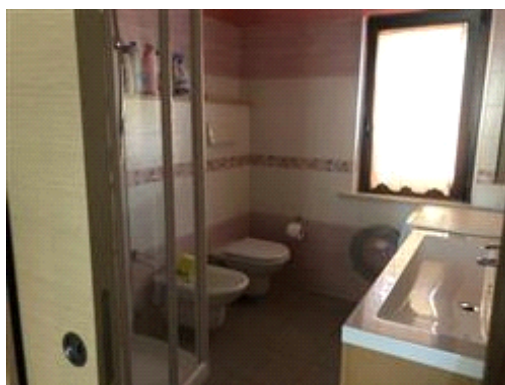
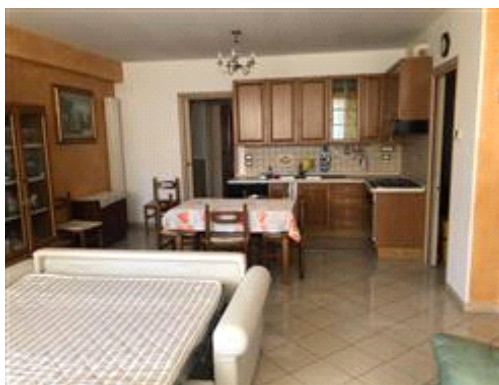
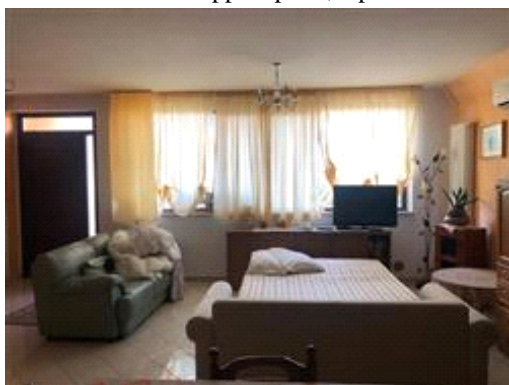


Il portoncino d'ingresso e gli infissi sono in alluminio verniciato e le persiane in PVC, i pavimenti sono in ceramica 30x30, in tutto l'appartamento; il rivestimento a parete sempre in ceramica fino ad altezza 2,10 m, il box della doccia è con idromassaggio le porte interne sono in legno; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e stufa a pellet, i radiatori sono in alluminio del tipo termoarredo bianchi

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 16 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: via Coppelli 119, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Chieti e Pescara). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:
 stato di manutenzione generale:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:
 vedi allegato CILAS da pag.54 a pag. 58

CLASSE ENERGETICA:



[183,96 KWh/m²/anno]

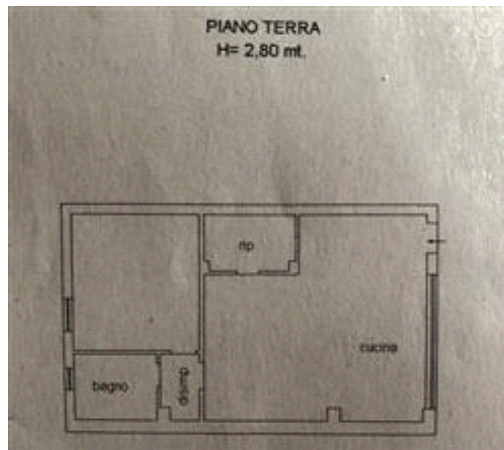
CONSISTENZA:

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
	82,00	x	100 %	=	82,00
Totale:	82,00				82,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolando che dalla tabella OMI secondo semestre 2022 per le civili abitazioni a Casalcontrada con uno stato conservativo NORMALE si va da un valore minimo al mq. €500 ad un massimo di €750, un po più basso rispetto ai valori riportati in annunci di vendita su siti web per esempio c'è un comparativo, su immobiliare.it in via Coppelli 8, 215 mq ad €230.000 cioè ad €1070 al mq, ma nel caso dell'annuncio si tratta di una intera abitazione bifamiliare mentre nel caso in oggetto si ha un singolo appartamento in una quadrifamiliare, pertanto: considerando che l'appartamento in esecuzione è di recente costruzione in quanto c'è stato un cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione a metà del 2010, con buone finiture, si ritiene equo stabilire come valore unitario al mq dell'appartamento in esecuzione il seguente:

€ 750,00/mq., cioè il valore massimo al mq della tabella OMI delle civili abitazioni a Casalcontrada nell'ultimo semestre nella stessa zona extraurbana.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,00 x 750,00 = **61.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 61.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 61.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine dopo indagini sulla situazione del mercato immobiliare.

Tutti questi elementi in coesistenza, unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali quali i dati dell'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate, nonché i dati ufficiali forniti dal



Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Chieti e dai dati ottenuti da attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Visto il periodo di crisi economica che attraversa il mercato immobiliare, è da mettere in risalto che esiste una sensibile riduzione dei valori di mercato, dovuti anche ad un aumento delle tasse sugli immobili che hanno modificato gli investimenti come bene rifugio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, conservatoria dei registri immobiliari di CHIETI, ufficio tecnico di CHIETI, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare TABELLA OMI

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, conservatoria dei registri immobiliari di CHIETI, ufficio tecnico di Casalincontrada, agenzie: Web, 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	appartamento	82,00	0,00	61.500,00	61.500,00
				61.500,00 €	61.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 500,00**

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 **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: **€ 61.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASALINCONTRADA Via Coppelli 119, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

App primo e secondo piano

Al primo e secondo piano di una abitazione plurifamiliare costituito da quattro unità abitative si accede per mezzo di una ampia scala esterna con unica rampa che porta al ballatoio d'ingresso ai due appartamenti del piano superiore, oppure da una strada carrabile laterale privata si ha un accesso pedonale al ballatoio dell'ingresso al primo piano se si volessero evitare le scale.

Con portoncino blindato si accede ad un corridoio dove sulla sinistra, con un ampio arco si apre la zona soggiorno - cucina e più avanti una zona disimpegno in cui troviamo un bagno e camera da letto ed in fondo una rampa di scale che dà accesso al piano superiore.

Stanza con portafinestra e balcone, bagno soppalcato, camera da letto matrimoniale e locali ripostiglio accessibile dal corridoio e dalla stanza da letto.

I pavimenti di entrambi i livelli abitativi sono in ceramica, come anche i rivestimenti dei due bagni, nel formato 30x30 per il pavimento; aria condizionata per entrambi i livelli, riscaldamento con termocamino e caldaia per termosifoni n alluminio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 16 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 mq, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: via Coppelli n.119, piano: Primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.500,00
Data della valutazione:	20/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/09/2006 a firma [REDACTED] ai nn. 52186/22697 di repertorio, iscritta il 11/09/2006 a CHIETI ai nn. 22370/5098, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €240.000,00.

Importo capitale: €120.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

[REDACTED]
ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/12/2012 a firma [REDACTED] ai nn. 896/677 di repertorio, iscritta il 19/12/2012 a Chieti ai nn. 21374/2281, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €120.000,00.

Importo capitale: €60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/01/2023 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 48 di repertorio, trascritta il 22/02/2023 a Chieti ai nn. 3266/2483, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 23/12/2009), con atto stipulato il 06/09/2006 a f [REDACTED] ai nn. 52187/22698 di repertorio, trascritto il 11/09/2006 a Chieti ai nn. 22371/15005.

Atto di donazio [REDACTED] Fg 9 part.16 sub.4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 08/07/1970 fino al 19/01/2010), con atto stipulato il 08/07/1970 a [REDACTED] ai nn. 14/460 di repertorio, trascritto il 07/08/1970 a Chieti ai nn. 14157/12213.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/8, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/08/1971 fino al 23/12/2009), con atto stipulato il 25/08/1971 a firma di Notaio Cracchiolo ai nn. 77609 di repertorio, trascritto il 05/11/1971 a Chieti ai nn. 16443/14200.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di affrancazione (dal 17/02/2005 fino al 06/09/2006), con atto stipulato il 17/02/2005 a firma di Notaio Ciampoli Angelo ai nn. 98514 di repertorio, trascritto il 24/02/2005 a CHIETI ai nn. 4097/3189.

Il titolo è riferito solamente a da Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero Dell'Arcidiocesi di Chieti-Vasto Fg. 9, part. 814 e part 882, quest'ultimo soppresso ed unito alla part 16, su cui è il fabbricato con immobile in esecuzione in parte.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante in corso d'opera al permesso di Costruire N. **28773** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 12/12/1994

CILAS 110 N. **11075/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/11/2022 con il n. 11075 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La richiesta CILAS 110 è stata richiesta per l'intero edificio composto da 4 unità abitative

Permesso di Costruire N. **32/1994** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 11/03/1995 con il n. 32/1995 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B -di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza SCAGI Nel sottotetto realizzazione di bagno mediante due pareti di tramezzo e piccolo soppalco che ne costituisce la copertura

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

Costi di regolarizzazione:



- Spese Tecnico per pratica Sanatoria bagno sottotetto e SCAGI : €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: esistenza nello stato di fatto di un bagno e piccolo soppalco su di esso, non presente in planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per pratica catastale piano sottotetto: €250,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CASALINCONTRADA VIA COPPELLI 119

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASALINCONTRADA Via Coppelli 119, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

App primo e secondo piano

Al primo e secondo piano di una abitazione plurifamiliare costituito da quattro unità abitative si accede per mezzo di una ampia scala esterna con unica rampa che porta al ballatoio d'ingresso ai due appartamenti del piano superiore, oppure da una strada carrabile laterale privata si ha un accesso pedonale al ballatoio dell'ingresso al primo piano se si volessero evitare le scale.

Con portoncino blindato si accede ad un corridoio dove sulla sinistra, con un ampio arco si apre la zona soggiorno - cucina e più avanti una zona disimpegno in cui troviamo un bagno e camera da letto ed in fondo una rampa di scale che dà accesso al piano superiore.

Stanza con portafinestra e balcone, bagno soppalcato, camera da letto matrimoniale e locali ripostiglio accessibile dal corridoio e dalla stanza da letto.

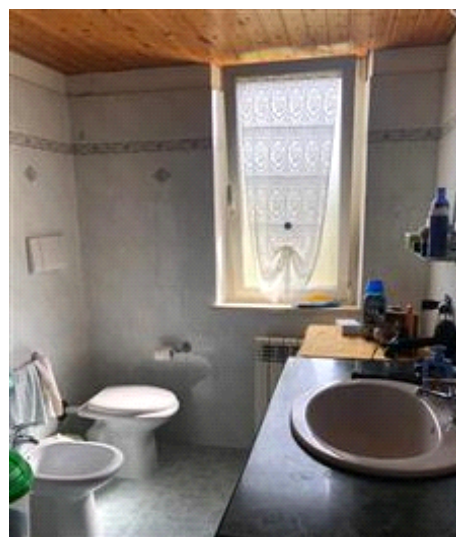
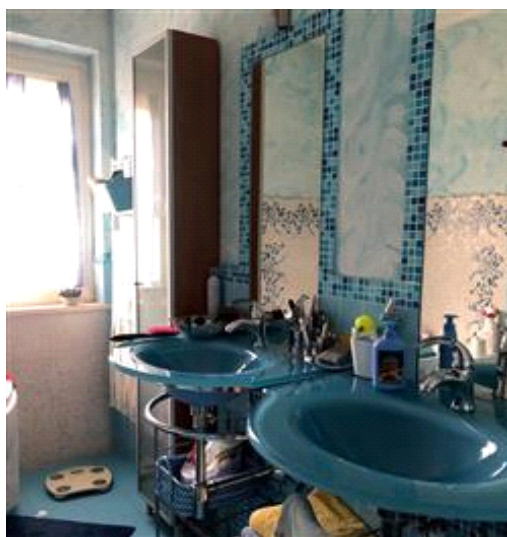
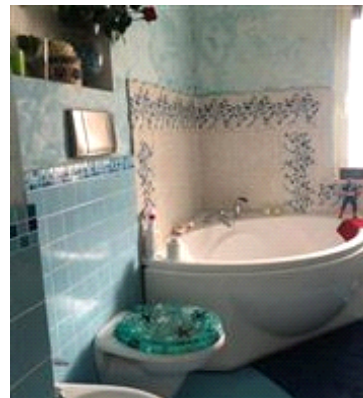
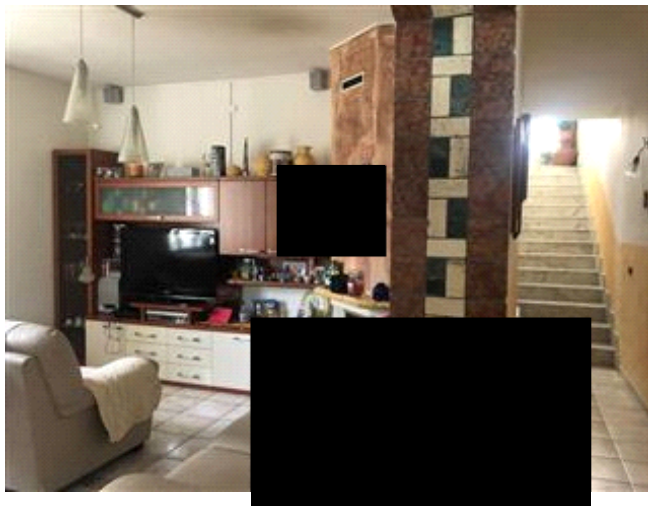


I pavimenti di entrambi i livelli abitativi sono in ceramica, come anche i rivestimenti dei due bagni, nel formato 30x30 per il pavimento; aria condizionata per entrambi i livelli, riscaldamento con termocamino e caldaia per termosifoni n alluminio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 16 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 mq, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: via Coppelli n.119, piano: Primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

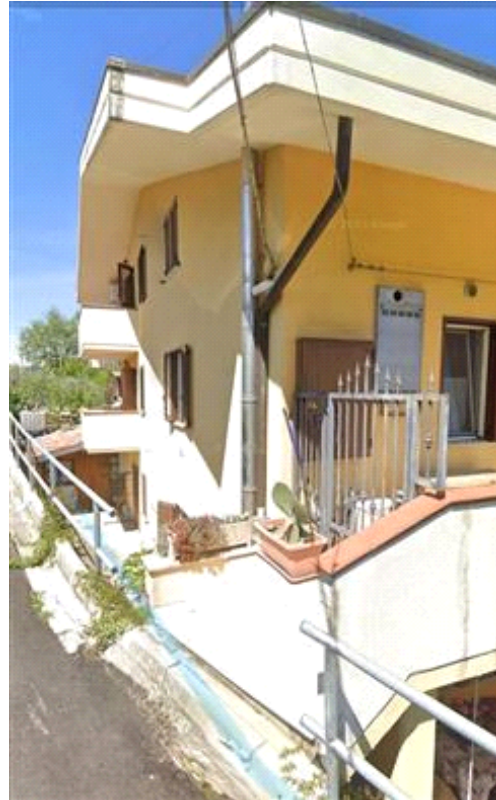
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Chieti e Pescara). Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.







QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

vedi allegato CILAS da pag. 59 a pag 63

CLASSE ENERGETICA:



[155,2481 KWh/m²/anno]

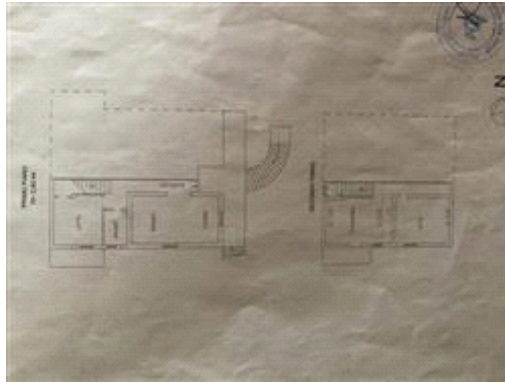
CONSISTENZA:

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
	147,00	x	100 %		147,00
Totale:	147,00				147,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolando che dalla tabella OMI secondo semestre 2022 per le civili abitazioni a Casalcontrada con uno stato conservativo NORMALE si va da un valore minimo al mq. di €500 ad un massimo di €750, un po' più basso rispetto ai valori riportati in annunci di vendita su siti web per esempio c'è un comparativo, su immobiliare.it in via Coppelli 8, 215 mq ad €230.000 cioè ad €1070 al mq, ma nel caso dell'annuncio si tratta di una intera abitazione bifamiliare mentre nel caso in oggetto si ha un singolo appartamento in una quadrifamiliare, pertanto: considerando, il tipo di finiture, il fatto che sia posto al primo e secondo piano di una quadrifamiliare, si ritiene equo stabilire come valore unitario al mq dell'appartamento in esecuzione il seguente:

€ 750,00/mq., cioè il valore max al mq della tabella OMI delle civili abitazioni a Casalcontrada nell'ultimo semestre nella stessa zona extraurbana con stato conservativo NORMALE.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,00 x 750,00 = **110.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 110.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 110.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine dopo indagini sulla situazione del mercato immobiliare.

Tutti questi elementi in coesistenza, unitamente all'esame di alcune documentazioni ufficiali quali i dati dell'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate, nonché i dati ufficiali forniti dal Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Chieti e dai dati ottenuti da attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da



attribuire agli immobili oggetto della stima.

Visto il periodo di crisi economica che attraversa il mercato immobiliare, è da mettere in risalto che esiste una sensibile riduzione dei valori di mercato, dovuti anche ad un aumento delle tasse sugli immobili che hanno modificato gli investimenti come bene rifugio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, conservatoria dei registri immobiliari di CHIETI, ufficio tecnico di CHIETI, agenzie: Web, osservatori del mercato immobiliare TABELLA OMI

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio tecnico di Casalincontrada, agenzie: Web, 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	appartamento	147,00	0,00	110.250,00	110.250,00
				110.250,00 €	110.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 108.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 108.500,00**

data 20/05/2023



il tecnico incaricato
Arch. Patrizia Del Grosso

