

Studio Tecnico
Geom. Giacomo FRATICELLI
Viale G. Amendola, 44 – CHIETI



TRIBUNALE di CHIETI – Volontaria Giurisdizione Civile
Procedimento Iscritto al n° R.G.V.G. 2366 / 2022

Eredità Giacente di : ██████████ (C.F. ██████████)

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA

PER LE VERIFICHE TECNICO URBANISTICHE E PER LA STIMA DI UN IMMOBILE AD USO ABITATIVO NEL COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA – VIA L'AQUILA n° 6, DI PROPRIETA' DEL DE CUIUS PER LA QUOTA DI 1/2.



Giudice : Dott. Francesco GRASSI

Curatore : Avv. Paolo SPERDUTI

Valutazione al 15 aprile 2024

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
PER LA VERIFICA TECNICO URBANISTICA E PER
LA STIMA DI UN IMMOBILE AD USO ABITATIVO
NEL COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA – VIA L'AQUILA
n° 6, DI PROPRIETA' DEL DE CUIUS PER LA QUOTA DI 1/2.

Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI con studio in Chieti – Viale Giovanni Amendola n° 44, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale (iscrizione n° 103 del 2/12/1989), su richiesta dell'Avv. Paolo SPERDUTI nella sua qualità di Curatore dell'Eredità Giacente di ██████████ – deceduto il 22/6/2015 – e dietro autorizzazione del Magistrato del 30/11/2023, ho ricevuto l'incarico di fornire una stima in base ai correnti prezzi di mercato di un'unità ad uso abitativo in TORREVECCHIA TEATINA – Via L'Aquila n°6, di proprietà del de cuius per 1/2 e gravato da Mutuo Ipotecario in favore di "BANCA 24.7 Spa" derivante da contratto per Notaio D 'Ambrosio del 28/9/2007 Rep. 102676.

Ad evasione del mandato ho preliminarmente esperito presso l'Agenzia Entrate / Territorio di CHIETI gli accertamenti del caso, effettuando le necessarie visure catastali ed ipotecarie propedeutiche ad ogni ulteriore attività.

Quindi, avendo anche acquisito la planimetria di accatastamento dell'immobile, in affiancamento all'Avv. Paolo SPERDUTI lo scorso 6/12 ho effettuato sopralluogo sul posto per prendere diretta visione del bene, anche con rilievo fotografico dei luoghi e riscontro con la piantina agli atti del Catasto ed avere – in tal modo – tutti i dati utili per poter riferire compiutamente sul quesito.

Successivamente ho inviato richiesta di "accesso agli atti" del Comune di Torrevecchia Teatina al fine di acquisire la documentazione di progetto per la verifica tecnica sulla regolarità urbanistica dell'immobile.

All'esito delle indagini, della presa visione dei luoghi ed acquisizione della documentazione di progetto, di seguito fornisco le notizie di rilievo e la stima richiesta.

NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Oggetto della presente stima è un appartamento posto ai piani terra e 1° di un fabbricato di maggior consistenza ubicato in TORREVECCHIA TEATINA – Via L'Aquila n° 6, pervenuto al defunto ██████████ – all'epoca coniugato in regime di comunione dei beni con ██████████ – con atto di COMPRAVENDITA ai rogiti Notaio Massimo D'Ambrosio del 28/9/2007 Rep. 102675 dai Signori ██████████ e ██████████

L'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2008 e si compone di cucina, sala, locale igienico e piccolo ripostiglio al piano terra e due stanze da letto, altro locale igienico, corridoio e ripostiglio in 1° piano; il collegamento tra i due livelli è garantito da gradinata interna in legno. Fanno altresì parte del compendio un locale cantina, con accesso autonomo dall'esterno ed una corte antistante il fabbricato, della superficie di mq 180 circa al netto dell'ingombro dell'edificio.

Il fabbricato di appartenenza della porzione oggetto di valutazione è di remota costruzione, realizzato in muratura di mattoni, e si presenta in buone condizioni manutentive e di discreta fattura per la porzione di proprietà Leone / Muffo ma in precario stato manutentivo e di conservazione generale per la restante porzione in aderenza che appare inutilizzata da molti anni.



L'ubicazione è esterna rispetto al centro cittadino che dista all'incirca due chilometri, anche se il fabbricato risulta facilmente accessibile e ben collegato in quanto molto prossimo alla Strada Provinciale che collega la zona con il centro cittadino.

Si tratta di edificio isolato realizzato in muratura con sviluppo da "cielo a terra" su due livelli al quale è annessa una corte pertinenziale sul fronte anteriore.

Un'attenta lettura delle trame murarie – nel suo insieme – fa comprendere come il fabbricato sia originariamente sorto come "un unicum" e solo nel corso degli anni si sia determinata l'attuale configurazione che – per ciò che concerne la porzione oggetto di accertamento e stima – è assolutamente autonoma e svincolata da porzioni comuni.

La rappresentazione planimetrica è quella sotto riprodotta:

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Chieti

Dichiarazione protocollo n. C/10147764 del 23/06/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Torrevicchia Teatina	
Via L' Aquila civ. 6	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Di Carlo Salvatore
Foglio: 12	Iscritto all'albo:
Particella: 346	Ingegneri
Subalterno: 4	Prov. Chieti N. 292

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

h=247



PIANO PRIMO

h=250



DESCRIZIONE DELL'UNITA' ABITATIVA

Come accennato in precedenza il fabbricato – pur essendo di remota costruzione – per la porzione che ingloba l'unità abitativa oggetto di stima è stato completamente ristrutturato tra gli anni 2007 / 2008 e si presenta in buono stato di conservazione generale e rifinito con materiali di buona qualità.

Al piano terra l'appartamento presenta un doppio ingresso dalla corte esterna e si sviluppa con sala, cucina, piccolo WC direttamente collegato con la cucina e ripostiglio privo di aperture finestrate nella porzione a confine con la restante ala del fabbricato.

Il primo piano è collegato agli ambienti appena descritti grazie a gradinata in legno con sviluppo ad "L" che smonta in piccolo disimpegno e corridoio a servizio della "zona notte" che si compone, per l'appunto, di due stanze da letto e locale igienico principale. Anche qui è presente piccolo ripostiglio privo di aperture finestrate che sormonta quello al pian terreno.

La copertura è con tetto a falde inclinate con coppi sopramessi; il sottotetto – con altezza molto ridotta, quindi fruibile solo per ispezione del manto – è accessibile grazie a botola con scala retrattile presente al 1° piano.

Con accesso indipendente dalla corte perimetrale è presente locale cantina / autoclave di circa 5 mq. E' altresì presente sull'area cortilizia un box in lamiera e pannelli amovibile e pertanto non rappresentato in pianta, delle dimensioni interne di mt 3 x 4,40 ed altezza pari a netti mt 2,50 munito di porta a bascula

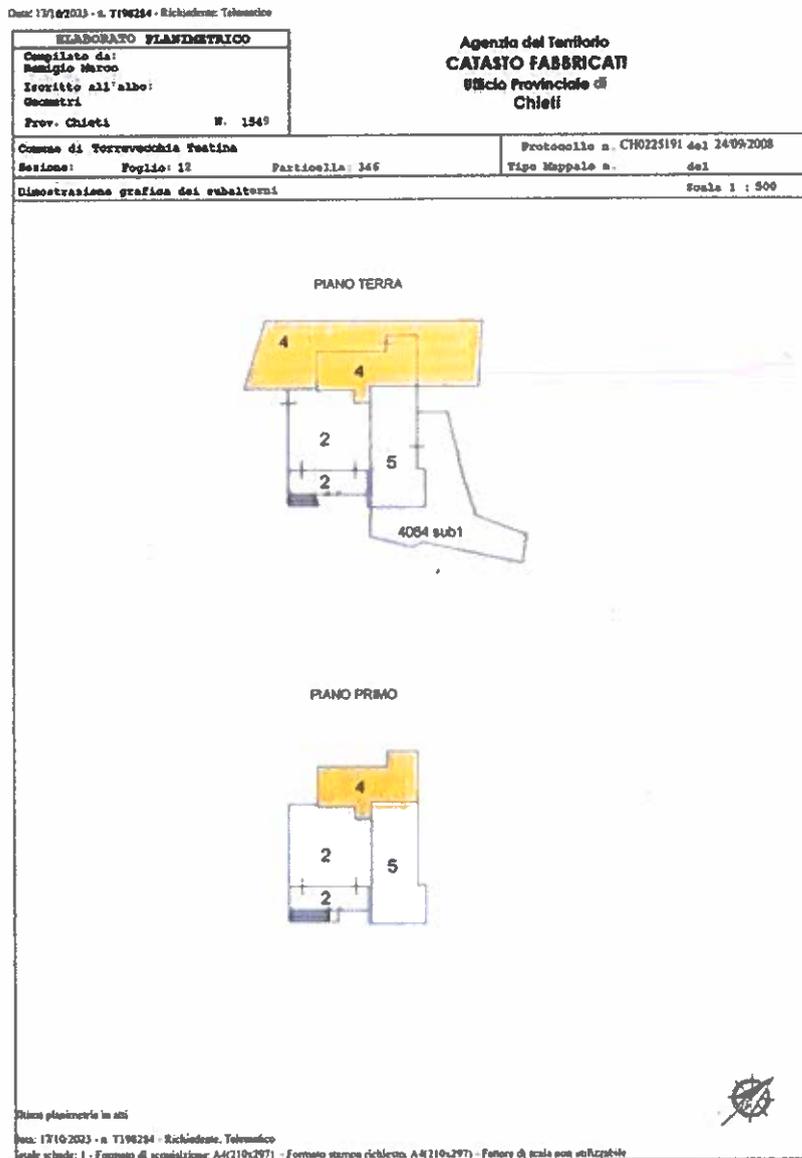


L'area pertinenziale risulta recintata con muro in tufo e cancelli metallici nella zona ingresso.

Il compendio, nel suo insieme, comprensivo quindi della porzione di fabbricato e dell'area circostante è individuato:

in Catasto Fabbricati del Comune di TORREVECCHIA TEATINA al foglio di mappa 12, particella 346 sub 4, piani terra e 1°, Cat. A/3 di vani 6 e superficie lorda catastale di mq 146 con rendita pari ad € 303,68 in ditta [redacted] e [redacted] (in regime di comunione beni) proprietà per 1/2 ciascuno.

Di seguito l'elaborato planimetrico della particella 346 del foglio di mappa 12 di TORREVECCHIA TEATINA con l'evidenza della porzione di fabbricato oggetto di stima ed annessa area pertinenziale



La planimetria di accatastamento dell'abitazione (riprodotta alla precedente Pag. 4) a firma dell'Ing Salvatore DI CARLO depositata agli atti

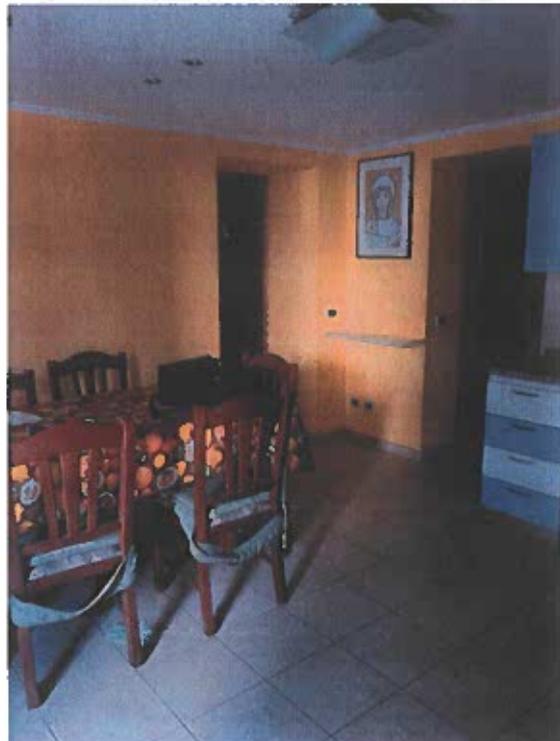
informatizzati dell'Agenzia del Territorio di Chieti in data 23/6/2008 - è conforme ai luoghi.

La consistenza in termini di metri quadrati per la porzione abitativa è di lordi mq 130 circa. Il locale cantina / autoclave con accesso separato sviluppa lordi 6 mq.

L'altezza netta interna è pari a mt 2,47 per il pian terreno (ove è presente piccolo controsoffitto in cartongesso) e pari a mt 2,50 per i vani al 1° piano.

STATO MANUTENTIVO e di CONSERVAZIONE GENERALE

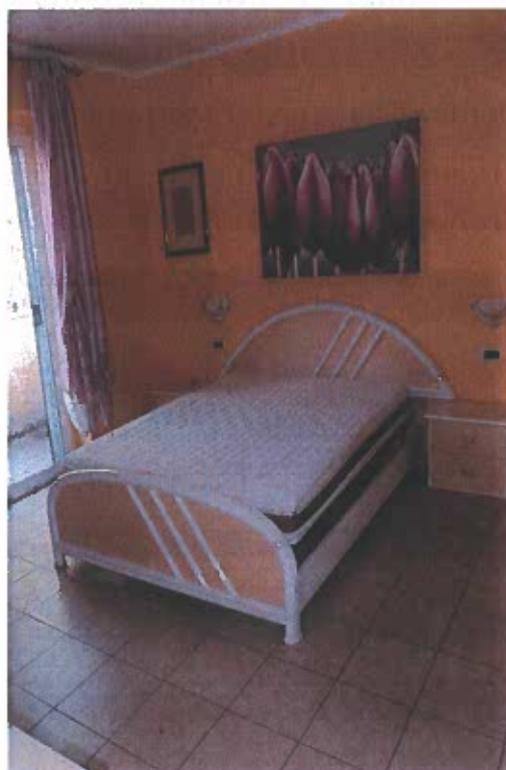
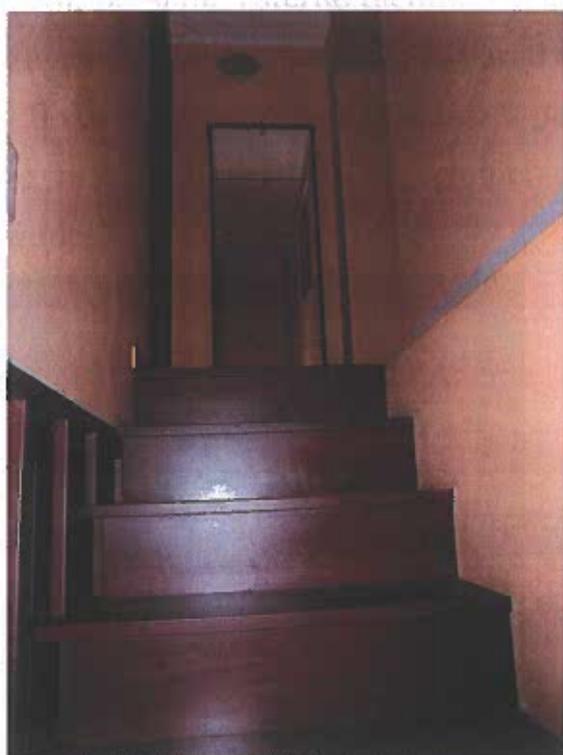
L'unità abitativa si presenta in buone condizioni di conservazione generale anche perché recentemente ristrutturata, così come evincibile dalle istantanee più significative sotto riprodotte



La cucina (con ingresso dall'esterno)



La sala (con ingresso dall'esterno) e la gradinata di accesso al 1° piano



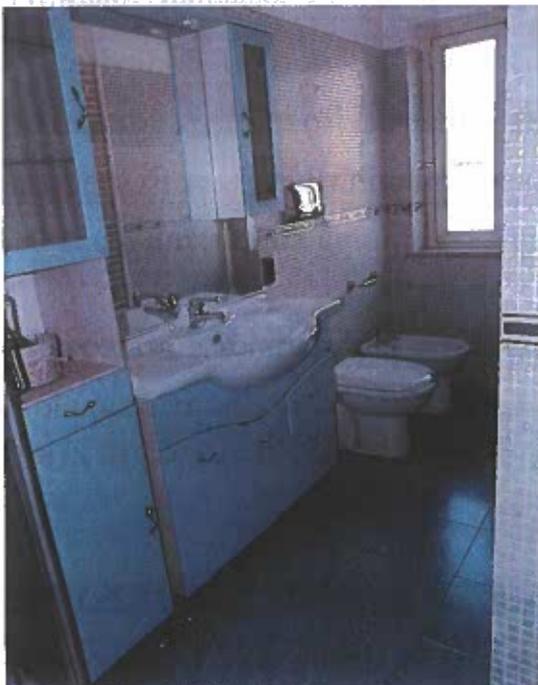
La gradinata di accesso al 1° piano ed una stanza da letto



La seconda stanza da letto ed il corridoio / disimpegno

Relativamente al grado di finitura degli ambienti va detto che i pavimenti sono in ceramica in tutti gli ambienti, gli infissi in alluminio muniti di vetrocamera, persiane esterne (sempre in alluminio) ed al piano terra sono presenti grate metalliche di sicurezza; le pareti semplicemente tinteggiate.

Il riscaldamento è con caldaia a pellet ubicata al pian terreno ed i radiatori sono in alluminio. I locali igienici presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica.



Il locale igienico principale (1° piano)



Il WC a pian terreno

All'esterno, sul fronte Nord Est del fabbricato, sono presenti un pergolato in legno ed un pozzo artesiano. Il cancello scorrevole d'ingresso non risulta collocato in opera, benché i montanti siano infissi nel terreno



Vanno infine messe in evidenza due particolarità:

- la prima è relativa al fatto che, allo stato, **il fabbricato è privo di allaccio fognario**. La circostanza, del tutto anomala, si è determinata negli anni scorsi – come riferito da un confinante in occasione del sopralluogo – e dal momento in cui l'esistente condotta di scarico dell'edificio che confluiva in una fossa settica **di proprietà di altro soggetto**, per motivi non noti è stata interrotta da quest'ultimo che non ne ha più consentito l'utilizzo. Pertanto il futuro proprietario **dovrà realizzare a propria cura e spese nuova fossa settica all'interno dell'area di proprietà**. A riguardo, dovendo quantificare in via presuntiva ed in base ai correnti prezzi di mercato ed alle operazioni da effettuarsi **il costo** per il ripristino del nuovo impianto fognario, indico una spesa per opere di scavo, idrauliche e posa in opera di manufatto di € 6.000,00 oltre IVA. A ciò dovranno aggiungersi spese tecniche per ulteriori € 1.000 -

- la seconda è relativa alla circostanza che per poter accedere al fabbricato in parola occorre **attraversare necessariamente proprietà di terzi estranei, per effetto di preesistenti servitù di passaggio.**

**REGOLARITA' URBANISTICA – VERIFICA ACCATASTAMENTO –
SITUAZIONE GIURIDICA DEI BENI**

Effettuate le opportune verifiche urbanistiche, ipotecarie e catastali, emerge come:

- il fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare oggetto di stima sia di epoca ~~anteriore~~ al 1967;
- L'unità abitativa è stata oggetto di lavori di RISTRUTTURAZIONE comunicati con D.I.A (Denuncia Inizio Attività) acquisita al Protocollo di Torrevecchia Teatina in data 4/10/2007 al n° 7151 e successiva VARIANTE IN CORSO D'OPERA del successivo 12/3/2008 Prot. 2049, con progetto a firma dell'Ing. Salvatore DI CARLO iscritto all'Albo degli Ingegneri di Chieti al n° 292. I lavori medesimi sono stati ultimati in data 17/6/2008.
- Gli elaborati grafici del progetto "IN VARIANTE" sono pienamente conformi ai luoghi e pertanto non si ravvisano superfici o volumi realizzati in aggiunta a quelli assentite (cfr. All. E);
- l'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica;
- la planimetria di accatastamento agli atti dell'Agenzia del Territorio a firma Ing. Salvatore DI CARLO risulta inoltrata in data 23/6/2008. Segnalo come il predetto elaborato grafico sia conforme ai luoghi.
- da un punto di vista IPOTECARIO alla data di aggiornamento degli accertamenti (6/4/2024) non risultano TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI sull'immobile in parola.
- Risulta - viceversa - iscritta IPOTECA VOLONTARIA per la somma di € 135.000,00 (capitale € 90.000,00 in anni 25) a favore di "BANCA 24.7 Spa" ed a carico [REDACTED] e [REDACTED], ipoteca derivante da Concessione a garanzia di Mutuo per Notaio Massimo D'Ambrosio del 28/9/2007 Rep. 102676. La relativa formalità risulta iscritta in data 3/10/2007 al n° R.P. 4039.
- Il fabbricato non è costituito in Condominio.

CRITERI DI STIMA e VALORI DI RIFERIMENTO

Il metodo con cui nel caso specifico mi sono basato per effettuare la stime è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione

analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e ciascuno degli immobili che di volta in volta si debbono stimare.

Gli elementi che intervengono nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene da valutare – e che in quanto tali vanno presi in considerazione – sono i seguenti: ubicazione, tipologia costruttiva, caratteristiche del Comune e della zona, stato di conservazione, possibilità di divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali immissioni, vincoli o servitù, consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica e situazione di mercato.

Relativamente alla possibilità di frazionamento dell'unità in due lotti – trattandosi di bene indiviso tra due comproprietari – evidenzio come **ciò non sia tecnicamente possibile** dal momento che la conformazione degli ambienti, la loro distribuzione su due livelli ma con gradinata unica interna ubicata in un punto centrale del piano terra e non diversamente collocabile, esclude a priori ogni ipotesi di suddivisione degli spazi con creazione di due sub unità autonomamente fruibili con i normali standard di funzionalità.

Mediante processo sintetico ho quindi preventivamente definito un insieme omogeneo di beni simili a quello oggetto della valutazione in termini di standard e unità di misura unitarie. Una volta definite le caratteristiche di similitudine tra il bene oggetto di stima e quelli con i quali porlo in comparazione sono giunto ad una classificazione con la successiva determinazione dei valori.

In particolare, dai borsini immobiliari comunemente reperibili per immobili ubicati in Zona Rurale / Extraurbana di TORREVECCHIA T. di seguito ripropongo una significativa selezione di alcuni valori per appartamenti ad uso abitativo posti in vendita ragguagliabili, per tipologie, a quello in esame:

- Inserzione di "PUNTOCASA" di Pirozzi per fabbricato unifamiliare su due livelli (terra e 1°) per complessivi mq 235 di 5 locali e 3 locali igienici oltre box, proposto in vendita ad € 215.000,00 (pari ad € 915 / mq);
- Inserzione di "TECNORETE Franchising Network" per fabbricato in Via Palazzo (Frazione Castelferrato) con 3 locali e 2 bagni su due piani oltre garage per complessivi mq 114, proposto in vendita ad € 169.000,00 (pari ad € 1.480 / mq);

- Inserzione di "TEMPOCASA" di Francavilla al Mare per fabbricato in Via Roma per complessivi mq 98 con 3 locali e due bagni, proposto in vendita ad € 135.000,00 (pari ad € 1350 / mq).

Inoltre nel caso di specie ho potuto basarmi sui valori unitari desumibili dalle BANCHE DATI dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO di CHIETI per la Zona "R2" Extraurbana / RESTANTE TERRITORIO di riferimento, in modo da avere il maggior numero di dati da utilizzare nella stima come elementi di paragone.

Ritengo che tali ultimi elementi di raffronto siano alquanto attendibili, dal momento che i Tecnici dell'AGENZIA DEL TERRITORIO preposti alle valutazioni vengono investiti – quale organo tecnico del MINISTERO DELLE FINANZE in occasione di contenzioso tributario, controversie su valutazioni di immobili e quant'altro – ad esprimersi sulla congruità dei valori dichiarati sugli atti o su pareri tecnici di stima per immobili privi di rendita, assumendo quindi la veste di organo *super partes* che si connota come soggetto autorevole sotto tutti gli aspetti tecnico estimativi.

STIMA DEL BENE

Alla luce delle caratteristiche sin. qui descritte, dopo aver considerato i prezzi di compravendita per immobili simili a quello in esame ovvero con caratteristiche ad esso ragguagliabili; dopo averne considerato l'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e costruttive, il grado di finitura e manutenzione, la consistenza compresa l'esistenza di box amovibile, la distribuzione degli ambienti, la presenza di servitù ma anche della necessità di dotare il fabbricato di nuovo allaccio fognario, il tutto illustrato nel corso dell'elaborato, ma anche tenendo conto del momento "storico" del mercato immobiliare che sta attraversando un periodo di particolare congiuntura, un ritengo di poter attribuire un valore unitario di stima prudenziale pari ad **€ 840,00 / mq per la porzione abitativa (lordi mq 130), valore ridotto ad € 400,00 per il magazzino (di complessivi mq 6).**

Per il terreno pertinenziale – di mq 180 – un valore di **€ 25,00 / mq -**



Preciso come i valori sopra indicati tengano conto dello stato manutentivo buono dell'unità immobiliare, della presenza di recinzioni, del box amovibile, elementi – questi – non suscettibili di valutazione singola e separata ma anche del fatto che l'altezza netta interna dei locali è pari a mt 2,50. Sottolineo la circostanza segnalata nel corso dei paragrafi che precedono della mancanza dell'allaccio fognario (e conseguentemente della necessità di creare nuova fossa settica) e la presenza delle servitù di passaggio esistenti su aree di terzi, aree che occorre necessariamente attraversare poter accedere al fabbricato di proprietà [REDACTED]

Sul punto, evidenzio come i valori desumibili dalle banche dati O.M.I. per ABITAZIONI DI TIPO CIVILE in TORREVECCHIA TEATINA con stato conservativo "NORMALE" (2° semestre 2023) indichino una valorizzazione oscillante da un minimo di € 560 ad un massimo di € 840 / mq per la Zona "R2" – Extraurbana / RESTANTE TERRITORIO (cfr. Allegato in calce).

Sviluppando gli opportuni prodotti si perviene ad una valorizzazione complessiva dell'intero compendio pari ad € 116.100,00 che ritengo opportuno arrotondare ad **€ 116.000,00 (centosedicimila)**.

La quota di proprietà del defunto [REDACTED] ha pertanto un valore di **€ 58.000,00 (cinquantottomila)** -

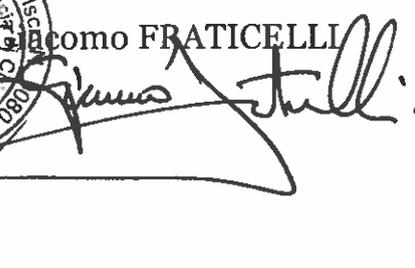
CONCLUSIONI

Ritengo in tal modo di aver esaurientemente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della Relazione dapprima sulle verifiche tecnico urbanistiche e successivamente in merito alla stima richiesta.

Rassegno pertanto il mandato allegando in calce alla presente Relazione Tecnica i sotto elencati elaborati che ne formano – in tal modo – parte integrante e sostanziale.

Chieti li 15/4/2023

Il Tecnico
Giacomo FRATICELLI



ALLEGATI

- A) Stralcio di mappa del foglio 12 di Torrevecchia Teatina con l'evidenza della porzione di fabbricato oggetto di stima;
- B) - **B1**) Ispezione ipotecaria e NOTA di ISCRIZIONE dell'ipoteca a favore "BANCA 24.7 Spa";
- C) Visura catastale storica;
- D) Estratto della BANCA DATI O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di CHIETI per il Comune di TORREVECCHIA T. Zona "R2" – Extraurbana / RESTANTE TERRITORIO (2° semestre 2023);
- E) Stralcio della VARIANTE IN CORSO D'OPERA acquisita presso l'Ufficio Tecnico di Torrevecchia Teatina (costituente l'ultimo titolo urbanistico abilitativo) e CERTIFICATO ULTIMAZIONE LAVORI a firma del Progettista.

TRIBUNALE



TRIBUNALE DI CHIETI
Ufficio della Volontaria Giurisdizione

N. 3523 /2024
N. 855 /2024

CRON.
R.V.G.

Verbale di asseverazione

Art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n. 1366

L'anno 2024, il giorno 16, del mese di maggio, innanzi al sottoscritto Cancelliere Esperto è comparso il geometra Giacomo Fraticelli, nato a Chieti il giorno 20/04/1962 (C.F. FRT GCM 62D20 C632P), identificato mediante carta d'identità AX7376664, rilasciata dal Comune di Chieti il 30/03/2016, il quale chiede di asseverare con giuramento l'allegata perizia composta da numero 16 pagine (comprenditive di verbale), oltre gli allegati, la quale è stata redatta su incarico dell'avv.to Paolo Sperduti, nella veste di curatore dell'eredità giacente relitta da Leone Daniele.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, deferisce il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula: << **Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetti la verità**>>.

Letto, confermato e sottoscritto.

Giacomo Fraticelli



Il Cancelliere Esperto

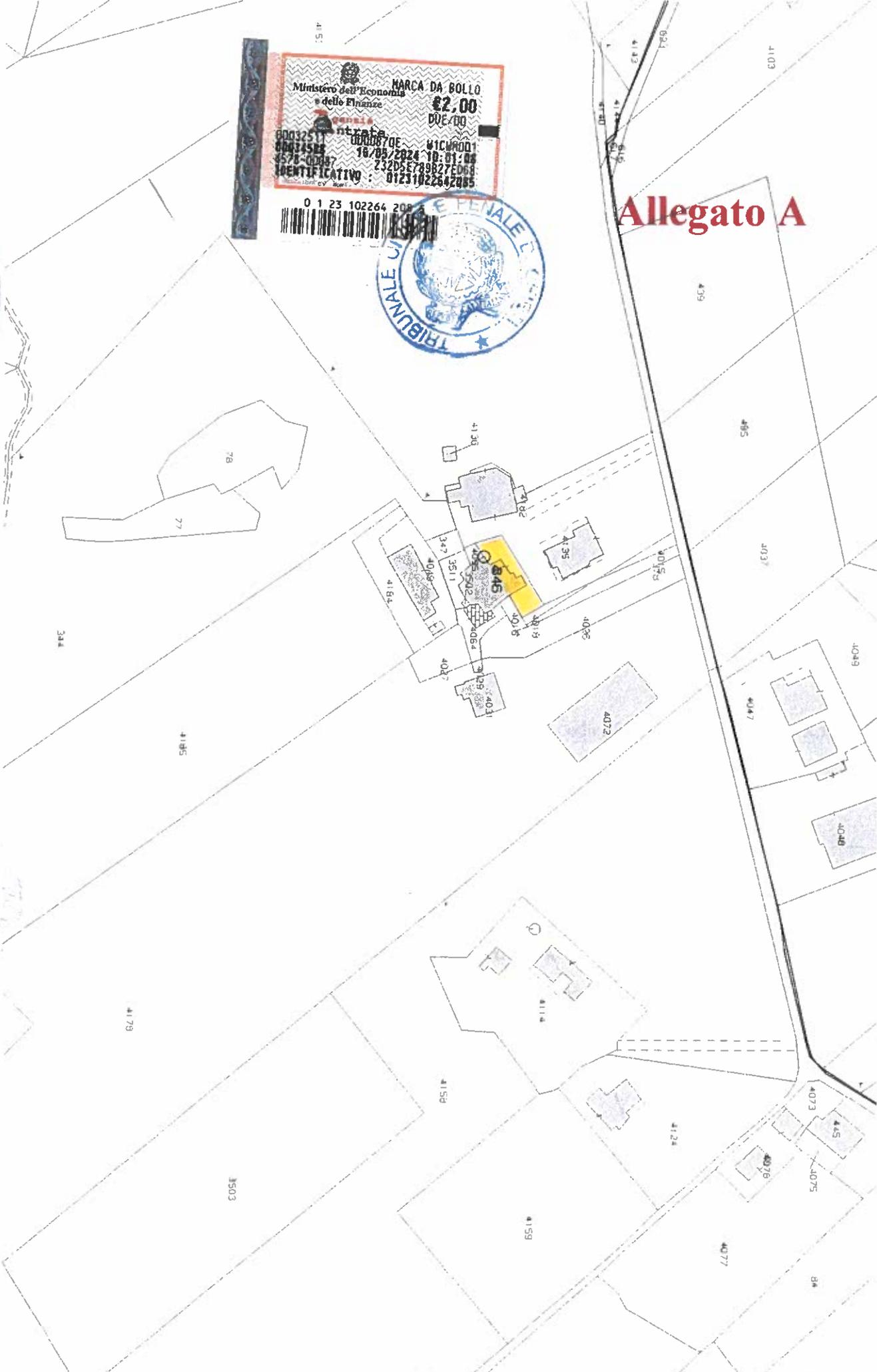
dott. Vincenzo Giordano



ESPOSIZIONE
DI
CHIAVI



Allegato A



Direzione Provinciale di CHIETI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 08/04/2024 Ora 16:18:14
Pag. 1 - Segue

Allegato B

Ispezione telematica

Ispezione n. T295241 del 08/04/2024

per dati anagrafici
Richiedente FRTGCM

Dati della richiesta

Cognome: ██████████
Nome: ██████████
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna



Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	01/10/1992 al	08/04/2024
Periodo recuperato e validato dal	01/01/1973 al	30/09/1992

Elenco omonimi

2. LEONE DANIELE						
Luogo di nascita	PESCARA (PE)					
Data di nascita	17/03/1970	Sesso	M	Codice fiscale	LNEDNL70C17G482Y *	

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Volimi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/10/2007 - Registro Particolare 13834 Registro Generale 20165
Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Repertorio 102675/18729 del 28/09/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TORREVECCHIA TEATINA(CH)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/10/2007 - Registro Particolare 13835 Registro Generale 20166
Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Repertorio 102675/18729 del 28/09/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in TORREVECCHIA TEATINA(CH)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2007 - Registro Particolare 4039 Registro Generale 20167

Direzione Provinciale di CHIETI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 08/04/2024 Ora 16:18:14
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T295241 del 08/04/2024

per dati anagrafici

Richiedente FRTGCM

Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Repertorio 102676/18730 del 28/09/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Immobili siti in TORREVECCHIA TEATINA(CH)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/05/2022 - Registro Particolare 6316 Registro Generale 7994
Pubblico ufficiale CHIETI Repertorio 42/9990 del 02/05/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in TORREVECCHIA TEATINA(CH)
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico



Ispezione telematica

n. T1 298583 del 08/04/2024

Inizio ispezione 08/04/2024 16:22:54

Richiedente FRTGCM

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 20167

Registro particolare n. 4039

Presentazione n. 78 del 03/10/2007

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 28/09/2007
Notaio D'AMBROSIO MASSIMO
Sede PESCARA (PE)

Numero di repertorio 102676/18730
Codice fiscale DMB MSM 51S04 H501 G

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 170 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Capitale € 90.000,00 Tasso interesse annuo 5.4% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 45.000,00 Totale € 135.000,00
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva - Durata 25 anni

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune L284 - TORREVECCHIA TEATINA (CH)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 12 Particella 346 Subalterno 1
Natura A4 - ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE Consistenza 5.5 vani
Indirizzo VIA L'AQUILA N. civico 6
Piano T



Ispezione telematica

n. T1 298583 del 08/04/2024

Inizio ispezione 08/04/2024 16:22:54

Tassa versata € 3,60

Richiedente FRTGCM

Nota di iscrizione

Registro generale n. 20167

Registro particolare n. 4039

Presentazione n. 78 del 03/10/2007

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA 24.7 S.P.A.

Sede BERGAMO (BG)

Codice fiscale 02805490162

Domicilio ipotecario eletto BERGAMO PIAZZA VITTORIO VENETO, 8

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome [REDACTED]

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Per il diritto di PROPRIETA'

In regime di COMUNIONE LEGALE

Nome [REDACTED]

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA SOMMA CAPITALE MUTUATA DOVRA' ESSERE RESTITUITA DA PARTE DEL MUTUATARIO, ENTRO 300 (TRECENTO) MESI DALLA DATA DI SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO, MAGGIORATA DEGLI INTERESSI MATURANDI, IL CUI TASSO VIENE PATTUITO NELLA MISURA DEL 5,40% (CINQUE VIRGOLA QUARANTA PERCENTO) ANNUO NOMINALE, SOGGETTO A VARIAZIONE SECONDO LE MODALITA' PREVISTE DAL SUCCESSIVO ART. 3. IN PARTICOLARE LA MISURA DEL TASSO VERRA' RIDETERMINATA, AD OGNI DATA DI REVISIONE, NELLA MISURA DI 1,250(UNO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA, CON ARROTONDAMENTO AI CINQUE CENTESIMI SUPERIORI, DEL PARAMETRO DI RIFERIMENTO INDICATO AL SUCCESSIVO ART. 3. TALE RESTITUZIONE DOVRA' ESSERE ESEGUITA MEDIANTE: - N.RO 6 (SEI) RATE MENSILI POSTICIPATE DI PREAMMORTAMENTO, CON LE QUALI SARANNO CORRISPOSTI ALLA BANCA I SOLI INTERESSI SULLE SOMME EROGATE;- N.RO 294 (DUECENTONOVANTAQUATTRO) RATE MENSILI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CIASCUNA COMPRESIVA DI CAPITALE ED INTERESSI, DETERMINATE SECONDO IL METODO "ALLA FRANCESE" (RATE COSTANTI COMPRESIVE DI QUOTE DI CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSE DECRESCENTI). TUTTE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO OGNI MESE NELLO STESSO GIORNO DI



Ispezione telematica

n. T1 298583 del 08/04/2024

Inizio ispezione 08/04/2024 16:22:54

Richiedente FRTGCM

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 20167

Registro particolare n. 4039

Presentazione n. 78

del 03/10/2007

CALENDARIO IN CUI E' STATO SOTTOSCRITTO IL CONTRATTO. QUALORA L'ATTO SIA SOTTOSCRITTO L'ULTIMO GIORNO DEL MESE LE RATE DI CUI SOPRA SCADRANNO SEMPRE IL GIORNO DELLA FINE DI OGNI MESE DI SCADENZA DELLE RATE STESSE ANCHE SE NON COINCIDENTE CON IL GIORNO DELLA STIPULAZIONE. AL TASSO DI INTERESSE INIZIALE SOPRA PATTUITO ED IN APPLICAZIONE DEL SUDDETTO METODO DI AMMORTAMENTO "ALLA FRANCESE", CALCOLATO SULLA SOMMA TOTALE DEL MUTUO, CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO AMMONTA AD EURO 399,12 (TRECENTONOVANTANOVE VIRGOLA DODICI). A PARTIRE DAL SETTIMO MESE DALLA STIPULA, IL MUTUATARIO HA FACOLTA' DIRICHIEDERE DURANTE IL PERIODO A TASSO VARIABILE, ANCHE UNA O PIU' VOLTE, L'APPLICAZIONE DEL TASSO DI INTERESSE FISSO DA SCEGLIERE TRA QUELLI SOTTOINDICATI IN LETTERE PER UN PERIODO DI ANNI: 2 (DUE) 3 (TRE) 5 (CINQUE) O QUALORA ALLA SCADENZA DEL CONTRATTO RESIDUI UN PERIODO INFERIORE AD ANNI: 2 (DUE) 3 (TRE) 5 (CINQUE) SINO ALLA NATURALE SCADENZA DELLO STESSO: A) TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DETERMINATO CONSIDERANDO IL TASSO IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO ALL'EURO) RELATIVO ALLA QUOTAZIONE 'LETTERA' PER LA DURATA DI 2 (DUE) ANNI, RILEVATO DALLA BANCA IL TERZULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI 1,250 (UNO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI (IL PARAMETRO IRS SARA' ESPRESSO FINO ALLA SECONDA CIFRA DECIMALE, CON ARROTONDAMENTO AI 5 CENTESIMISUPERIORI). TALE VALORE, ATTUALMENTE, E' PARI A 5,800% (CINQUE VIRGOLA OTTOCENTO PERCENTO); B) TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DETERMINATO CONSIDERANDO IL TASSO IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO ALL'EURO) RELATIVO ALLA QUOTAZIONE 'LETTERA' PER LA DURATA DI 3 (TRE) ANNI, RILEVATO DALLA BANCA IL TERZULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI 1,250 (UNO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI (IL PARAMETRO IRS SARA' ESPRESSO FINO ALLA SECONDA CIFRA DECIMALE, CON ARROTONDAMENTO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI). TALE VALORE, ATTUALMENTE, E' PARI A 5,800% (CINQUE VIRGOLA OTTOCENTO PERCENTO). C) TASSO FISSO ANNUO NOMINALE DETERMINATO CONSIDERANDO IL TASSO IRS (INTEREST RATE SWAP RELATIVO ALL'EURO) RELATIVO ALLA QUOTAZIONE 'LETTERA' PER LA DURATA DI 5 ANNI, RILEVATO DALLA BANCA IL TERZULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL MESE PRECEDENTE A QUELLO DI DECORRENZA, MAGGIORATO DI UNO SPREAD DI 1,250 (UNO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI (IL PARAMETRO IRS SARA' ESPRESSO FINO ALLA SECONDA CIFRA DECIMALE, CON ARROTONDAMENTO AI 5 CENTESIMI SUPERIORI). TALE VALORE, ATTUALMENTE, E' PARI A 5,800% (CINQUE VIRGOLA OTTOCENTO PERCENTO). LA SCELTA DOVRA' ESSERE COMUNICATA DAL MUTUATARIO ALLA BANCA MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA O LETTERA SEMPLICE CONSEGNATA PERSONALMENTE CHE DOVRA' PERVENIRE ALL'INDIRIZZO SOPRAINDICATO. L'APPLICAZIONE DEL TASSO SCELTO DAL MUTUATARIO AVVERRA' DECORSI 60 (SESSANTA) GIORNI DALLA RICEZIONE DA PARTE DELLA BANCA DELLA RICHIESTA DI CUI SOPRA. RESTA INTESO CHE AL TERMINE DEL PERIODO DI APPLICAZIONE DEL TASSO FISSO, VERRA' AUTOMATICAMENTE RIPRISTINATO IL TASSO VARIABILE COME SOPRA INDICATO. LE MODIFICAZIONI DELLA MISURA DEL TASSO DI INTERESSE COMPORTERANNO LA RIELABORAZIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLE NUOVE CONDIZIONI DI TASSO, SULLA BASE DEL DEBITO E DELLA DURATA RESIDUI, CON CONSEGUENTE RICALCOLO DELLE NUOVE RATE COSTANTI DI AMMORTAMENTO COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE CRESCENTE E DI QUOTE DI INTERESSI DECRESCENTI, FERMO RESTANDO L'IMPORTO RELATIVO ALLA QUOTA DI RIMBORSO DELLE POLIZZE ASSICURATIVE. QUALORA LA DURATA DEL MUTUO SIA SUPERIORE A N. 180 (CENTOOTTANTA) RATE, IL REGOLARE RIMBORSO (DA INTENDERSI QUALE ASSENZA DI RITARDATI O MANCATI PAGAMENTI) A PARTIRE DALLA PRIMA VARIAZIONE DEL TASSO SUCCESSIVA ALLA RATA N. 180 (CENTOOTTANTA) E SINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO STESSO, COMPORTERA' AUTOMATICAMENTE L'APPLICAZIONE DI UNA RIDUZIONE DEL TASSO VIGENTE, NELLA MISURA DI 0,25 (ZERO VIRGOLA VENTICINQUE) PUNTI PERCENTUALI. TUTTAVIA, IL MANCATO O RITARDATO



Ispezione telematica

n. T1 298583 del 08/04/2024

Inizio ispezione 08/04/2024 16:22:54

Richiedente FRTGCM

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 20167

Registro particolare n. 4039

Presentazione n. 78 del 03/10/2007

PAGAMENTO ANCHE DI UNA SOLA DELLA RATE A PARTIRE DALLA PRIMA VARIAZIONE DEL TASSO SUCCESSIVA ALLA RATA N. 180 (CENTOOTTANTA), COMPORTERA' LA DECADENZA DELLA RIDUZIONE E L'APPLICAZIONE DEL TASSO COME SOPRA DETERMINATO. LA "BANCA 24.7 S.P.A.", CON SEDE LEGALE, IN BERGAMO (BG), PIAZZA VITTORIO VENETO N. 8, CODICE FISCALE, PARTITA IVA E ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE IMPRESE DI BERGAMO N. 02805490162, HA ELETTO DOMICILIO, AI SENSI DELL'ART. 39 C. 1 DEL TUB, PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39 COMMA 3 DEL TUB SINO A CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLE CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE DEGLI INTERESSI PREVISTE NEL CONTRATTO. AGLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 2839 C.C., SI CONFERMA L'ELEZIONE DI DOMICILIO DELLA BANCA NEL LUOGO SOPRA INDICATO.





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2023

Dati della richiesta Comune di TORREVECCCHIA TEATINA (Codice:L284)
 Provincia di CHIETI
Catasto Fabbricati Foglio: 12 Particella: 346 Sub.: 4

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	346	4			A/3	1	6 vani	Totale: 146 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 130 m ²	Euro 303,68	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA L'AQUILA n. 6 Piano T-1										
Notifica		Partita				Mod.58						
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappati Terreni Correlati
 Codice Comune L284 - Foglio 12 - Particella 346

Allegato C



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/06/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	346	4			A/3	1	6 vani		Euro 303,68	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/06/2009 Pratica n. CH0166065 in atti dal 23/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11194.1/2009)
Indirizzo VIA L. AQUILA n. 6 Piano I-I												
Notifica -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												
Annotazioni Mod.58												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune L284 - Foglio 12 - Particella 346

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	346	4			A/3	1	6 vani		Euro 303,68	VARIAZIONE del 23/06/2008 Pratica n. CH0147764 in atti dal 23/06/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5214.1/2008)
Indirizzo VIA L. AQUILA n. 6 Piano I-I												
Notifica -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												
Annotazioni Mod.58												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 23/06/2008

N.	INTESTATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2	in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2	in regime di comunione dei beni con [REDACTED]





Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2023

DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 23/06/2008 Pratica n. CH0147764 in atti dal 23/06/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 5214.1/2008)
--------------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 29/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Particella	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	346	1				A/4	1	5,5 vani		Euro 187,47	VARIAZIONE del 29/04/2004 Pratica n. CH0072944 in atti dal 29/04/2004 VARIAZIONE D'UFFICIO (n. 5026.1/2004)
Indirizzo													
Notifica													
Annotazioni											Partita	Mod.58	
di studio: classamento d.m.701/94													

Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Particella	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		12	346	1				A/4	1	5,5 vani		Euro 187,47	COSTITUZIONE del 21/04/2004 Pratica n. CH0066862 in atti dal 21/04/2004 COSTITUZIONE (n. 796.1/2004)
Indirizzo													
Notifica													
Annotazioni											Partita	Mod.58	
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)													

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 28/09/2007

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Cognome e Nome	Partita		
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 06/12/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 28/09/2007 Pubblico ufficiale D'AMBROSIO MASSIMO Sede PESCARA (PE) Repertorio n. 102675 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13834.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal 08/10/2007		
Situazione degli intestati dal 21/04/2004			
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PETRONGOLO Bruno nato a TORREVECCHIA TEATINA (CH) il 28/07/1951	PTRBRN51L28L284U*	(1) Proprieta' 1000/1000 Regime: bene personale fino al 28/09/2007
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 21/04/2004 Pratica n. CH0066862 in atti dal 21/04/2004 COSTITUZIONE (n. 796.1/2004)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: TORREVECCHIA TEATINA

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	840	L	2,3	3,4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	460	690	L	1,9	2,8	N
Autorimesse	NORMALE	295	440	L	1,4	2,1	N
Box	NORMALE	390	580	L	1,8	2,7	N
Ville e Villini	NORMALE	660	990	L	2,7	4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)