



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 142/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**INTRUM ITALY S.P.A.**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

**Dott. Francesco TURCO**

CUSTODE:

**Avv. Luigina ALIMONTI**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Lorenzo Petrocco**

CF: PTRLNZ78L27C632D

con studio in CHIETI (CH) VIA D. SPEZIOLI, 52

telefono: 0871402721

fax: 0871402721

email: [lorenzo.petrocco78@gmail.com](mailto:lorenzo.petrocco78@gmail.com)

PEC: [lorenzo.petrocco@geopec.it](mailto:lorenzo.petrocco@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 142/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO Via Pietro Nenni 4, della superficie commerciale di **120,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, ubicato al piano primo, è così composto: ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 166 sub. 81 (catasto fabbricati), sezione urbana F, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: Via Nenni, 4, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 15.10.1997 Rep. n° 153607 Rogante Notaio Pasquale ROZZI, compravendita voltura n° 8130.1/1997 in atti dal 05/11/1998  
Coerenze: Confina a nord con androne condominiale, est affaccio su corte condominiale, sud affaccio su corte condominiale, ovest affaccio su corte condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

**B** box doppio a SAN GIOVANNI TEATINO Via Pietro Nenni 4, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I suddetti box auto, nello stato di fatto, sono considerati un unico locale comprensivo dei subalterni 34 e 35. Sono ubicati al piano seminterrato, con altezza di mt. 2,80, avente accesso esclusivamente dall'esterno.

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

- foglio 13 particella 166 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana F, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 89,86 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, 4, piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 30.03.2011 Rep. n° 105639 Rogante Notaio Maria RUSSO, compravendita modello unico n° 4902.1/2011 in atti dal 21.04.2011  
Il suddetto box fa parte di un unico locale comprensivo del subalterno 35. Pertanto nello stato di fatto il box, oggetto di valutazione, viene considerato un unico locale comprensivo, come detto, dei subalterni 34 e 35.
- foglio 13 particella 166 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro nenni, 4, piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 30.03.2011 Rep. n° 105639 Rogante Notaio Maria RUSSO, compravendita modello unico n° 4902.1/2011 in atti dal 21.04.2011  
Il suddetto box fa parte di un unico locale comprensivo del subalterno 34. Pertanto nello stato di fatto il box, oggetto di valutazione, viene considerato un unico locale comprensivo, come detto, dei subalterni 34 e 35.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	181,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 230.800,00
Data della valutazione:	20/06/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 20, stipulato il 01/11/2018, con scadenza il 31/10/2038, registrato il 09/11/2018 a CHIETI ai nn. 5274 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3756,48.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è stato locato ad una Associazione Sportiva Dilettantistica (in sigla ASD) mediante contratto di locazione commerciale ma il suddetto immobile catastalmente, allo stato di fatto, corrisponde ad una categoria A/2, classificata come civile abitazione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Servitù di elettrodotto a favore di Ente Nazionale per l'Energia Elettrica SpA costituita con atto a rogito Notaio De Matteis di Chieti in data 12.07.1993 trascritto a Chieti il 05.08.1993 al n.ro 8614 di formalità.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/05/2016 a firma di Notaio Russo Maria ai nn. 108202/18315 di repertorio, registrata il 16/06/2016 a Chieti ai nn. 10298/1263, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 12.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in San Giovanni Teatino (CH) distinte al catasto fabbricati al foglio 13 particella 166 subalterni 81, 34, 35

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/05/2019 a firma di Atto giudiziario ai nn. 532 di repertorio,

registrata il 21/11/2019 a Chieti ai nn. 20947/2515, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 22400.

Importo capitale: 11233,56.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in San Giovanni Teatino (CH) distinte al catasto fabbricati al foglio 13 particella 166 subalterni 81, 34, 35

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1123 di repertorio, registrata il 06/12/2022 a Chieti ai nn. 22683/17719, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliari in San Giovanni Teatino (CH) distinte al catasto fabbricati al foglio 13 particella 166 subalterni 81, 34, 35

#### 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:	€. 1.262,82
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 9.830,19
Millesimi condominiali:	32,141

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/10/1997 a firma di Notaio Pasquale Rozzi ai nn. 153607 di repertorio, trascritto il 07/11/1997 a Chieti ai nn. 14445/11320.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare in San Giovanni Teatino (CH) distinta al catasto fabbricati al foglio 13 particella 166 subalterno 81

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 30/03/2011 a firma di Notaio Maria Russo ai nn. 105639 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliari in San Giovanni Teatino (CH) distinte al catasto fabbricati al foglio 13 particella 166 subalterni 34 e 35

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **9015/1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un complesso residenziale con negozio, rilasciata il 17/09/1986 con il n. 1319 di protocollo

Concessione edilizia variante N. **7225/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un complesso residenziale con negozi, rilasciata il 01/03/1988 con il n. 1581 di protocollo

Concessione edilizia - Variante N. **2285/1990**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un complesso residenziale con negozi, rilasciata il 21/12/1990 con il n. 2285 di protocollo, agibilità del 02/06/1992 con il n. 230 di protocollo

Edilizia libera N. **18929/2013**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Mutamento di destinazione d'uso, presentata il 11/11/2013 con il n. 18929 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobile identificato al foglio 13 particella 166 subalterno 81.

Comunicazione di attività di edilizia libera ai sensi dell'art. 5 Legge 22/05/2010 n° 73 e s.m.i.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n° 5 del 03.02.2018 , l'immobile ricade in zona B4 - Aree da completare. Norme tecniche di attuazione ed indici: Artt. nn. 7, 41, 46, 82 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG 2015

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: I due locali box, identificati con i subalterni 34 e 35, catastalmente sono identificati come due unità ben distinte e separate ma, allo stato di fatto, è identificato con un unico locale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova presentazione di planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento pratica catastale: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Locali box

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA PIETRO NENNI 4

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Pietro Nenni 4, della superficie commerciale di **120,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile, ubicato al piano primo, è così composto: ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 166 sub. 81 (catasto fabbricati), sezione urbana F, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 610,71 Euro, indirizzo catastale: Via Nenni, 4, piano: Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 15.10.1997 Rep. n° 153607 Rogante Notaio Pasquale ROZZI, compravendita voltura n° 8130.1/1997 in atti dal 05/11/1998

Coerenze: Confina a nord con androne condominiale, est affaccio su corte condominiale, sud affaccio su corte condominiale, ovest affaccio su corte condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



Estratto di mappa

#### 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 a circa km 10 da Pescara). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

centro commerciale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

porto distante km 10	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante mt 100	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 1,00	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km 5,00	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 1,5	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	molto media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	molto media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buoni	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è situato in un edificio residenziale avente quattro piani fuori terra comprensivo di attico, oltre ad avere un piano interrato. Alla proprietà si accede mediante gradinata condominiale sito in Via Pietro Nenni n° 4. L'immobile è composto da ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, bagno e w.c.. Sono presenti n° 3 (tre) balconi con affaccio su corte condominiale. La suddetta unità immobiliare è ubicata al piano primo, con altezza di piano pari ad mt. 2,70, e presenta le seguenti caratteristiche interne:

- *pavimentazione interna*: mattonelle in ceramica;
- *rivestimenti interni*: intonacate e tinteggiate ad eccezione dei locali bagno e w.c. in quanto i rivestimenti sono in ceramica;
- *porta d'ingresso*: blindata;
- *infissi esterni*: in legno e vetro. Sono presenti tapparelle in pvc;
- *tramezzature*: in muratura intonacate e tinteggiate.

Gli impianti presenti all'interno sono:

- *impianto elettrico*: esistente e funzionante;
- *impianto idrico – sanitario*: esistente e funzionante;
- *impianto termico*: metano con presenza di caldaia all'interno;
- *impianto citofonico*: esistente e funzionante;

Le parti comuni del fabbricato sono le seguenti:

- *struttura*: struttura portante in c.a., tamponatura in muratura;
- *solai*: sono realizzati ad un'altezza di circa mt. 2,70 dal piano pavimento;
- *finiture esterne*: facciate in parte intonacate e tinteggiate ed in parte in mattoni a faccia vista;
- *sistemazione esterna*: l'area esterna risulta completamente scoperta, adibita a camminamenti pedonali, area di manovra per autovetture e parcheggio, pavimentata in tappetino di asfalto. scoperte sono asfaltate.

Lo stato di manutenzione dell'immobile sia nel suo interno e sia esterno dello stabile condominiale risultano essere buone.



*Locale soggiorno*



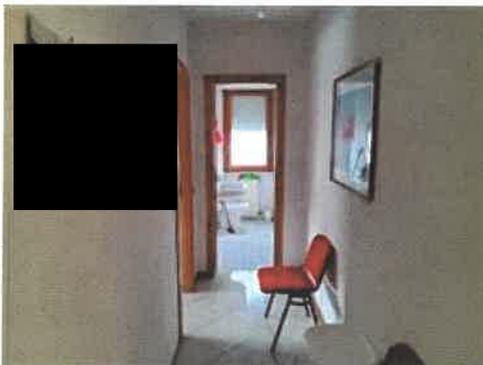
*Locale bagno*



Locale camera da letto



Locale cameretta



Disimpegno



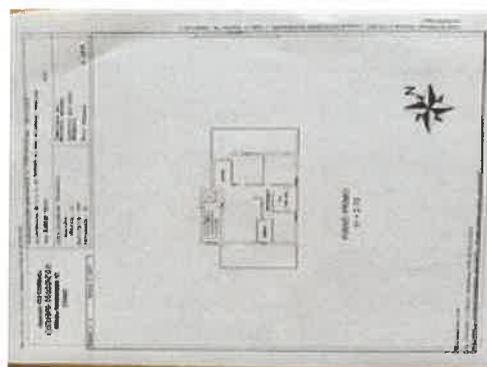
Cucina

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
Appartamento al lordo delle murature	110,00	x	100 %	=	110,00
Balconi	35,00	x	30 %	=	10,50
<b>Totale:</b>	<b>145,00</b>				<b>120,50</b>



Planimetria catastale

## **VALUTAZIONE:**

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2023

Fonte di informazione: Sito internet, <https://www.immobiliare.it/annunci/102500188/>

Descrizione: Bilocale di recente costruzione completo di posto auto di proprietà al secondo piano con ascensore

Indirizzo: Via Dragonara, Sambuceto, San Giovanni Teatino

Superfici principali e secondarie: 63

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 112.000,00 pari a 1.777,78 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 106.400,00 pari a 1.688,89 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2023

Fonte di informazione: Sito internet, <https://www.immobiliare.it/annunci/103751294/>

Descrizione: Appartamento di mq. 75 lordi, al piano secondo di una palazzina condominiale realizzata nel 2011 dotata di ascensore

Indirizzo: Trilocale via Chiacchieretta 46/a, Sambuceto, San Giovanni Teatino

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.800,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 128.250,00 pari a 1.710,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2023

Fonte di informazione: Sito internet, <https://www.immobiliare.it/annunci/94082212/>

Descrizione: Vendita app.to 80mq sito al primo piano con ascensore a San Giovanni teatino zona Dragonara, traversa P.Nenni

Indirizzo: Trilocale via Euclide 2, Sambuceto, San Giovanni Teatino

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.875,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 142.500,00 pari a 1.781,25 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dell'immobile è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data del 19.06.2023. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dell'appartamento in San Giovanni Teatino (CH) nella zona nella quale ricade il cespite con caratteristiche simili allo stesso. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha chiesto informazioni, sui prezzi e metrature, alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq. 1.600,00/1.875,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 120,50 x 1.700,00 = **204.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 204.850,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 204.850,00**

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA PIETRO NENNI 4

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Pietro Nenni 4, della superficie commerciale di **61,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I suddetti box auto, nello stato di fatto, sono considerati un unico locale comprensivo dei subalterni 34 e 35. Sono ubicati al piano seminterrato, con altezza di mt. 2,80, avente accesso esclusivamente dall'esterno.

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

- foglio 13 particella 166 sub. 34 (catasto fabbricati), sezione urbana F, categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 89,86 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro Nenni, 4, piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 30.03.2011 Rep. n° 105639 Rogante Notaio Maria RUSSO, compravendita modello unico n° 4902.1/2011 in atti dal 21.04.2011

Il suddetto box fa parte di un unico locale comprensivo del subalterno 35. Pertanto nello stato di fatto il box, oggetto di valutazione, viene considerato un unico locale comprensivo, come detto, dei subalterni 34 e 35.

- foglio 13 particella 166 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Pietro nenni, 4, piano: Seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 30.03.2011 Rep. n° 105639 Rogante Notaio Maria RUSSO, compravendita modello unico n° 4902.1/2011 in atti dal 21.04.2011

Il suddetto box fa parte di un unico locale comprensivo del subalterno 34. Pertanto nello stato di fatto il box, oggetto di valutazione, viene considerato un unico locale comprensivo,

come detto, dei subalterni 34 e 35.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1986.



**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 a circa km 10 da Pescara). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**SERVIZI**

centro commerciale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**COLLEGAMENTI**

porto distante km 10	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante mt 100	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante km 1,00	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante km 5,00	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante km 1,5	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	medio-basso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	medio-scarsi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	medio-scarsi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	medio-scarsi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	medio-scarsi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'immobile è situato in un edificio residenziale avente quattro piani fuori terra comprensivo di attico, oltre ad avere un piano interrato in cui sono presenti i box auto, oggetto di valutazione. I box sono

dotati di un unico impianto elettrico allacciato alla rete e si presentano intonacate e tinteggiate con pavimentazione in massetto di cemento. Porta di accesso in metallo basculante.



Box auto doppio



Box auto doppio



Box auto doppio



Box auto doppio



Box auto doppio ingresso



Box auto doppio parte esterna

CONSISTENZA:

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

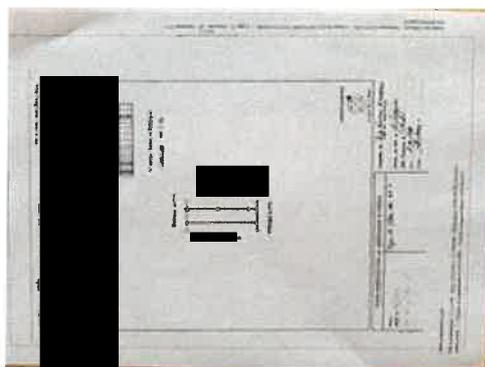
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box auto doppio	61,00	x	100 %	=	61,00

<b>Totale:</b>	<b>61,00</b>	<b>61,00</b>
----------------	--------------	--------------



Planimetria box subalterno 34



Planimetria box subalterno 35

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del valore dei box è stato condotto con il metodo sintetico comparativo riferito alla data del 19.06.2023. Il dato rilevato per la valutazione è il prezzo di mercato dell'appartamento in San Giovanni Teatino (CH) nella zona nella quale ricadono i cespiti con caratteristiche simili allo stesso. Pertanto il sottoscritto C.T.U. ha chiesto informazioni, sui prezzi e metrature, alle agenzie immobiliari che operano nella zona. Dalle indagini effettuate è emerso che vengono venduti ad un prezzo variabile tra €/mq. 500,00/700,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,00	x	600,00	=	<b>36.600,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 36.600,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 36.600,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di determinare il Valore di Mercato del cespite oggetto di perizia è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato, con procedimento sintetico comparativo. Per la tipologia oggetto di valutazione, residenziale, sono stati utilizzati 3 comparabili costituiti da tre asking price (annunci immobiliari presso sito internet di settore); si è tenuto conto di margini commerciali, con analisi tecniche del valutatore e comunque in linea con i dati riportati da provider istituzionali di osservazione del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di San Giovanni Teatino, agenzie: San Giovanni Teatino, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Agenzie immobiliari, imprese di costruzioni/tecnici

## 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	120,50	0,00	204.850,00	204.850,00
B	box doppio	61,00	0,00	36.600,00	36.600,00
				<b>241.450,00 €</b>	<b>241.450,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 240.650,00**

**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 insolte 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**

Spese condominiali insolte ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 9.830,19**

Riduzione per arrotondamento: **€. 19,81**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 230.800,00**

data 20/06/2023

il tecnico incaricato  
Lorenzo Petrocco