



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Geom. Raffaella Iacovitti

CF:CVTRFL72L53G4820

con studio in CHIETI (CH) via Miglianico n.8/b

telefono: 3492243294

email: raffaella.iacovitti@tiscali.it

PEC: raffaella.iacovitti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ORTONA CONTRADA RIPARI BARDELLA SNC, frazione CONTRADA RIPARI BARDELLA, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un compendio immobiliare, costituito da 4 unita' immobiliari e si sviluppo su un piano terra primo e sottotetto, di forma rettangolare. L'epoca di costruzione è risalente agli inizi del 1900. La struttura portante è in muratura, copertura in legno e sovrastante manto di coppi. L'intero compendio immobiliare è posta nella zona litoranea sud del comune di Ortona in contrada Ripari Bardella da cui è possibile ammirare la famosa Costa dei Trabocchi sul Mare Adriatico, inoltre ha una buona esposizione verso sud-est, ed ha accesso diretto sulla Strada Statale "Nazionale Adriatica".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di 3,00 ML MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 520 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA RIPARI BARDELLA , piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da SENTENZA DI DIVISIONE
Coerenze: PARTICELLA 520 SUB 5 piano terra, PARTICELLA 520 SUB 2 E 4,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1989.

B **terreno agricolo** a ORTONA CONTRADA RIPARI BARDELLA SNC, frazione CONTRADA RIPARI BARDELLA, della superficie commerciale di **445,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

il lotto di terreno della superficie catastale di mq 445, esposto a sud-est e delimitato da recinzione ed alberi di basso fusto. attualmente è utilizzato come giardino/campo gioco . Si accede attraverso un cancello carracile in ferro Il lotto di terreno e' ben curato

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 4219 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 2, superficie 445, reddito agrario 2,30 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato [REDACTED]

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia 0, i seguenti sistemi irrigui: 0, le seguenti sistemazioni agrarie: giardino, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: 0 ,arboree: inesistenti



,di selvicoltura: 0

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	541,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.000,00
Data della valutazione:	08/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Si precisa che al momento del sopralluogo gli immobili sono stagionalmente utilizzati dal debitore e dalla sua famiglia

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 19/09/2008 a firma di NOTAIO DOTT. DI MAIO CRISTIANO ai nn. 25452.10128 di repertorio, iscritta il 22/09/2008 ai nn. 20128, a favore di SERFINA BANCA S.P.A. CHIETI, contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.200.000 euro.

Importo capitale: 600.000 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

Nel predetta ipoteca volontaria sono ricompresi immobili siti in lanciano non oggetto della presente



procedura esecutiva

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 26/11/2018 a [REDACTED] ROMA ai nn. 1608.3218, iscritta il 27/11/2018 a CHIETI ai nn. 20051, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da ruolo ed avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: 285.425,69 euro.

Importo capitale: 570.851,38 euro.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED]

Nel predetto provvedimento sono ricompresi immobili siti in lanciano non oggetto della presente procedura esecutiva

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 22/02/2013 a TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 157, trascritta il 12/03/2013 ai nn. 4668, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da atto esecutivo.

Nel predetto provvedimento sono ricompresi immobili siti in lanciano non oggetto della presente procedura esecutiva

pignoramento, registrata il 01/02/2024 a TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 93, trascritta il 05/03/2024 a CHIETI ai nn. 4417, a favore [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI CHIETI.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED]

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:

SI PRECISA CHE IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 53

LA PARTICELLA N. 4219, ex particella 531 FRAZIONAMENTO del 29/08/2007 Pratica n. CH0305313

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di SENTENZA DI DIVISIONE TRIBUNALE DI CHIETI (dal 31/01/2019), registrato il 31/01/2019 a CHIETI ai nn. 122, trascritto il 14/11/2022 a CHIETI ai nn. 20988.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI FOGLIO 53 PARTICELLA N. 520 SUB 1 APPARTAMENTO E PARTICELLA N. 4219 TERRENO



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/06/1970 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 30/06/1970 a firma di NOTAIO ██████████ ai nn. 1561 di repertorio, trascritto il 06/07/1970 ai nn. 9006.8236.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO N. 53 PARTICELLA 520 SUB 1.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 28/11/1984 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 28/11/1984 a firma di NO ██████████ ai nn. 3043 di repertorio, trascritto il 14/12/1984 ai nn. 147825.15151.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO N. 53 PARTICELLA 531 ORA PARTICELLA 4219 .

██████████ per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 25/10/2007 fino al 31/01/2019), con atto stipulato il 25/10/2007 a firma di ██████████ ai nn. 23054.8732 di repertorio, trascritto il 06/11/2007 ai nn. 22798.15615.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO N. 53 PARTICELLA 520 SUB 1.

COMPROPRIETARIO ██████████

██████████ per la quota di 1/3, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 25/10/2007 fino al 31/01/2019), con atto stipulato il 25/10/2007 a firma di NOTAIO ██████████ ai nn. 23055.8733 di repertorio, trascritto il 06/11/2007 ai nn. 22799.15616.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO N. 53 PARTICELLA 4219 EX PARTICELLA 531.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **21706.89**, intestata a ██████████
██████████ per lavori di MANUTENZIONE PER SOSTITUZIONE TRAVI IN LEGNO DELLA COPERTURA E DELLE TEGOLE E RIFACIMENTO DEGLI INTONACI ESTERNI E AL TETTO , presentata il 03/10/1989 con il n. 21706 di protocollo, rilasciata il 04/10/1989 con il n. 21706 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DEL COMMISSARTIO AD ACTA N. 01 DEL 10.05.2022, l'immobile ricade in zona ZONA E, SOTTOZONA AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE E2. VEDASI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTA ALLEGATO ALLA PRESENTE, RILASCIATO DAL COMUNE DI ORTONA IN DATA 31.05.2024 PROT. 21651 N. 106

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORTONA CONTRADA RIPARI BARDELLA SNC, FRAZIONE CONTRADA
RIPARI BARDELLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORTONA CONTRADA RIPARI BARDELLA SNC, frazione CONTRADA RIPARI BARDELLA, della superficie commerciale di **96,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un appartamento posto al piano terra di un compendio immobiliare, costituito da 4 unita' immobiliari e si sviluppo su un piano terra primo e sottotetto, di forma rettangolare. L'epoca di costruzione è risalente agli inizi del 1900. La struttura portante è in muratura, copertura in legno e sovrastante manto di coppi. L'intero compendio immobiliare è posta nella zona litoranea sud del comune di Ortona in contrada Ripari Bardella da cui è possibile ammirare la famosa Costa dei Trabocchi sul Mare Adriatico, inoltre ha una buona esposizione verso sud-est, ed ha accesso diretto sulla Strada Statale "Nazionale Adriatica" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di 3,00 ML MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 520 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA RIPARI BARDELLA , piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da SENTENZA DI DIVISIONE
Coerenze: PARTICELLA 520 SUB 5 piano terra, PARTICELLA 520 SUB 2 E 4,

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1989.





VISTA ESTERNA IMMOBILE - PIANO TERRA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: COSTA DEI TRABOCCHI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal sopralluogo effettuato è stata constatato una buona qualità costruttiva dell'immobile, seppur remota edificazione, un buon stato di rifinitura e manutenzione. L'immobile oggetto del pignoramento, è individuato con la particella n. 520 sub. 1 del foglio di mappa n. 53; è costituito da un'ampia zona soggiorno, cucina, bagno (completo dei servizi igienici previsti per legge), ripostiglio. si accede all'immobile direttamente dalla corte esterna. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono tipiche di una abitazione degli inizi secolo 1900 , visibili le volte a croce in mattone, i pavimenti sono in cotto, quelli del bagno e della cucina sono in ceramica così come pure le pareti. Gli ambienti della zona giorno sono gli intonacati



al grezzo e tinteggiati, le porte interne in legno massello . Il portone di ingresso è in legno . Gli infissi esterni sono in legno, vetro semplice, completi di persiane in legno. L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici : quali idrico termico ed elettrico. L'acqua calda *sanitaria da una caldaia del tipo scaldabagno elettrico.*

L'unità residenziale ha una altezza utile interna di ml. 3,20 nella zona soggiorno, mentre è di ml. 2,65 nella zona cucina, bagno, rispostigli. La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa mq. 113,00 e di circa mq. 75,00 utili

non e' presente l'a.p.e. (attestazione di prestazione energetica)

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno massello	eccellente	
<i>infissi esterni:</i> portefinestre e finestre realizzati in legno e vetro	eccellente	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppo	eccellente	
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura	ottimo	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cotto	eccellente	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. bagno	eccellente	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i>	buono	
<i>idrico:</i> acqua sanitaria con alimentazione in tubazione , la rete di distribuzione è realizzata in comunale	ottimo	
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in comunale	eccellente	
<i>gas:</i> con alimentazione a GPL	ottimo	

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	ottimo	
<i>solai:</i> archi e/o volte in muratura	ottimo	





zona giorno

cucina e ripostiglio



locale bagno

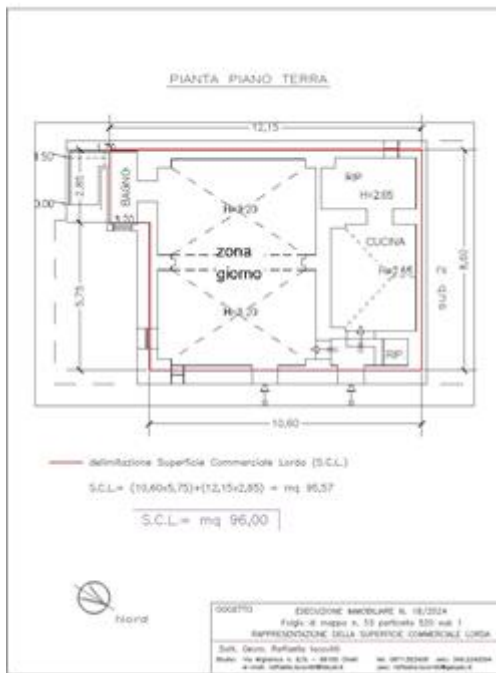
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*



descrizione	consistenza		indice	commerciale	
viene considerata la Superficie Coperta lorda S.C.L.	96,00	x	100 %	=	96,00
Totale:	96,00				96,00



Pianta sub 1 con indicazioni calcolo Superficie Coperta Lorda S.C.L.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito web (01/08/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: per ville simili

OMI 2 sem 2023 - VILLE E VILLINI (01/08/2024)

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: IL VALORE MEDIO VIENE RIVALUTATO DEL 30per cento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 96,00 x 1.400,00 = **134.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 134.400,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 134.400,00

BENI IN ORTONA CONTRADA RIPARI BARDELLA SNC, FRAZIONE CONTRADA
RIPARI BARDELLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ORTONA CONTRADA RIPARI BARDELLA SNC, frazione CONTRADA RIPARI BARDELLA, della superficie commerciale di **445,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

il lotto di terreno della superficie catastale di mq 445, esposto a sud-est e delimitato da recinzione ed alberi di basso fusto. attualmente è utilizzato come giardino/campo gioco . Si accede attraverso un cancello carracile in ferro Il lotto di terreno e' ben curato

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 4219 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARB 2, superficie 445, reddito agrario 2,30 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato a [REDACTED]

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia 0, i seguenti sistemi irrigui: 0, le seguenti sistemazioni agrarie: giardino, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: 0 ,arboree: inesistenti ,di selvicoltura: 0



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi



sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: COSTA DEI TRABOCCHI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

buono

luminosità:

eccellente

panoramicità:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	445,00	x	100 %	=	445,00
Totale:	445,00				445,00



particella 4219 di mq 445

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - catasto terreni (01/08/2024)

Valore minimo: 3,00

Valore massimo: 6,00

Note: valora agricolo anno 2022

gabetti, tecnocasa, immobiliare

Valore minimo: 5,00

Valore massimo: 15,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	445,00	x	10,00	=	4.450,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 4.450,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 4.450,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio che la scrivente adotta è quello relativo al più probabile valore di mercato attraverso indagini e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli. Oltre al prezzo unitario la scrivente calcola il criterio che la scrivente adotta è quello relativo al più probabile valore di mercato attraverso indagini e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli.

Le superficie calcolate sono ricavate dalle misurazioni effettuate in loco e riscontrabili nella planimetria catastale allegata alla presente CTU.

Valutazione di mercato

ABITAZIONE: Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato, prendendo come riferimento un prezzo medio base metro/quadrato, che a parere della scrivente, in considerazione ai Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Chieti, dai quelli scaturiti da informazioni fornite da Agenzie immobiliari di Ortona e di atti di compravendita di immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione (agricola con vincolo di inedificabilità), come descritto nei precedenti capitoli fissa il prezzo unitario a **Euro/mq 1400,00**.

TERRENO: Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato, prendendo come riferimento un prezzo medio base metro/quadrato, che a parere della scrivente, in considerazione ai Valori Agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Chieti,



dai quelli scaturiti da informazioni fornite da Agenzie immobiliari di Ortona e di atti di compravendita di immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e nella considerazione dello stato di fatto del lotto di terreno sia per la sua ubicazione che per la destinazione urbanistica (agricola con vincolo di inedificabilità), come descritto nei precedenti capitoli fissa il prezzo unitario a **Euro/mq 10,00.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, ufficio tecnico di ORTONA, agenzie: GABETTI IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI CHIETI 2 SEM 2023, ed inoltre: REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE LITORANEE DI ORTONA ANNUALITA' 2022

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	96,00	0,00	134.400,00	134.400,00
B	terreno agricolo	445,00	0,00	4.450,00	4.450,00
				138.850,00 €	138.850,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La scrivente CTU precisa che il l'appartamento ed il lotto di terreno possono essere posti in vendita separatamente ma ritiene opportuno considerare la vendita in un unico lotto al fine di non deprezzare il compendio stesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 138.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 138.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORTONA CONTRADA RIPARI BARDELLA, frazione CONTRADA RIPARI BARDELLA, della superficie commerciale di **137,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un compendio immobiliare, costituito da 4 unita' immobiliari e si sviluppo su un piano terra, primo e sottotetto, di forma rettangolare. L'epoca di costruzione è risalente agli inizi del 1900. La struttura portante è in muratura, copertura in legno e sovrastante manto di coppi. L'intero compendio immobiliare è posta nella zona litoranea sud del comune di Ortona in contrada Ripari Bardella da cui è possibile ammirare la famosa Costa dei Trabocchi sul Mare Adriatico, inoltre ha una buona esposizione verso sud-est, ed ha accesso diretto sulla Strada Statale "Nazionale Adriatica".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO E SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 3,00 ML MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 520 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA RIPARI BARDELLA , piano: T-1-2, intestato a , derivante da SENTENZA DI DIVISIONE
Coerenze: PARTICELLA 520 SUB 1 piano terra, PARTICELLA 520 SUB 2 E 4, PARTICELLA 4217, PARTICELLA 4344, PARTICELLA 524

L'intero edificio sviluppa 2,90 piano, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1989.

B terreno agricolo a ORTONA CONTRADA RIPARI BARDELLA, frazione CONTRADA RIPARI BARDELLA, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

il lotto di terreno della superficie catastale di mq 330, esposto a sud-est e delimitato da recinzione ed alberi di basso fusto. Si accede attraverso un cancello pedonale in ferro dal pianerottolo della scalinata esterna del unita' residenziale posta al primo piano , particella 520 sub 5. Il lotto di terreno e' ben curato ed all'interno è ubicato un gabezo ed un angolo barbecue. sono presenti alcuni alberi da frutto .

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 4217 (catasto terreni), qualita/classe AGRUMETO U, superficie 330,



reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 6,48 €, intestato a [REDACTED]

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia 0, i seguenti sistemi irrigui: 0, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: alberi da frutto ,di selvicoltura: 0

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	467,39 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 195.646,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 195.000,00
Data della valutazione:	08/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Si precisa che al momento del sopralluogo gli immobili sono stagionalmente utilizzati dal debitore e dalla sua famiglia

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 19/09/2008 a firma di NOTAIO DOTT. [REDACTED] ai nn. 25452.10128 di repertorio, iscritta il 22/09/2008 ai nn. 20128, a favore di [REDACTED] CHIETI, contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 1.200.000 euro.



Importo capitale: 600.000 euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

Nel predetta ipoteca volontaria sono ricompresi immobili siti in lanciano non oggetto della presente procedura esecutiva

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 22/02/2013 a TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 157, trascritta il 12/03/2013 ai nn. 4668, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] E [REDACTED], derivante da atto esecutivo.

Nel predetto provvedimento sono ricompresi immobili siti in lanciano non oggetto della presente procedura esecutiva

pignoramento, registrata il 01/02/2024 a TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 93, trascritta il 05/03/2024 a CHIETI ai nn. 4417, a favore di S [REDACTED] E [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI TRIBUNALE DI CHIETI.

La formalità è riferita solamente a [REDACTED]

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:

SI PRECISA CHE IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 53

LA PARTICELLA N. 520 SUB 5 ERA LA EX PARTICELLA 521 SUB 3 GIUSTA VARIAZIONE DEL 23/04/2008 PRATICA N. CH0094233E, APPARTAMENTO

LA PARTICELLA N. 4217 , EX PARTICELLA 522 GIUSTO FRAZIONAMENTO DEL 29/08/2007 PRATICA N. CH0305313 TERRENO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di SENTENZA DI DIVISIONE TRIBUNALE DI CHIETI (dal 31/01/2019), registrato il 31/01/2019 a CHIETI ai nn. 122, trascritto il 14/11/2022 a CHIETI ai nn. 20988.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILI FOGLIO 53 PARTICELLA N. 520 SUB 5 E PARTICELLA N. 4217 TERRENO .

PROVENIENTE DA COMPROPRIETA' PER 1/3 [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



BENI IN ORTONA CONTRADA RIPARI BARDELLA, FRAZIONE CONTRADA RIPARI BARDELLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORTONA CONTRADA RIPARI BARDELLA, frazione CONTRADA RIPARI BARDELLA, della superficie commerciale di **137,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di un appartamento posto al piano primo di un compendio immobiliare, costituito da 4 unita' immobiliari e si sviluppo su un piano terra, primo e sottotetto, di forma rettangolare. L'epoca di costruzione è risalente agli inizi del 1900. La struttura portante è in muratura, copertura in legno e sovrastante manto di coppi. L'intero compendio immobiliare è posta nella zona litoranea sud del comune di Ortona in contrada Ripari Bardella da cui è possibile ammirare la famosa Costa dei Trabocchi sul Mare Adriatico, inoltre ha una buona esposizione verso sud-est, ed ha accesso diretto sulla Strada Statale "Nazionale Adriatica" .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO PRIMO E SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 3,00 ML MEDIA. Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 520 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA RIPARI BARDELLA , piano: T-1-2, intestato a [REDACTED] derivante da SENTENZA DI DIVISIONE
Coerenze: PARTICELLA 520 SUB 1 piano terra, PARTICELLA 520 SUB 2 E 4, PARTICELLA 4217, PARTICELLA 4344, PARTICELLA 524

L'intero edificio sviluppa 2,90 piano, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1989.



VISTA ESTERNA IMMOBILE - PIANO TERRA-PRIMO E SOTTOTETTO



VISTA RETRO - PIANO PRIMO





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: COSTA DEI TRABOCCHI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dal sopralluogo effettuato è stata constatato una buona qualità costruttiva dell'immobile, seppur remota edificazione, un buon stato di rifinitura e manutenzione. L'immobile oggetto del pignoramento, è individuato con la particella n. 520 sub. 5 del foglio di mappa n. 53 ed è posto al primo piano da cui si accede a zona portico con annessa scala esterna. Dalla porta d'ingresso si attraversa u lungo corridoio dove troviamo a destra due camere da letto ed a sinistra una camera da letto ed un bagno. Alla fine del corridoio si entra in un ampio soggiorno, una piccola cucina e da qui un piccolo rispoglio da cui sisale piano sottotetto non praticabile. Si accede all'immobile direttamente da una terrazza esterna esclusiva . Le



caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono tipiche di una abitazione degli inizi secolo 1900 , i pavimenti sono in cotto o mattonelle cemetizie colorate, quelli del bagno e della cucina sono in ceramica cosi come pure le pareti. Gli ambienti della zona giorno sono tinteggiati, le porte *interne in legno massello* . Il portone di ingresso è in legno . Gli infissi esterni sono in legno, vetro semplice, completi di persiane in legno. L'immobile è dotato di tutti gli impianti tecnologici : quali idrico termico ed elettrico. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno ubicato in bagno.

non e' presente l'a.p.e. (attestazione di prestazione energetica)

L'unità residenziale ha una altezza utile interna di ml. 3,20 nella zona soggiorno, mentre è di ml. 2,65 nella zona cucina, bagno, rispostigli. La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa mq. 113,00 e di circa mq. 75,00 utili

non e' presente l'a.p.e. (attestazione di prestazione energetica)

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> portefinestre e finestre realizzati in legno e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cotto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. bagno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i>	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> acqua sanitaria con alimentazione in tubazione , la rete di distribuzione è realizzata in comunale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in comunale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a bombola gpl in cucina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura. presenza di lesioni dovute ad assestamento	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> in ferro con tavelloni	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





esterno accesso appartamento : portico, scale e terrazzo

corridoio



soggiorno e n. 3 camere da letto

cucina e locale ripostiglio con accesso al sottotetto





locale sottotetto

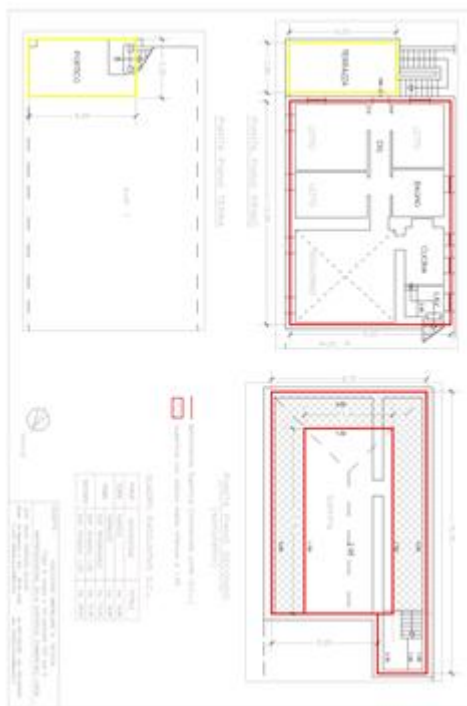
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano primo	112,50	x	100 %	=	112,50
sottotetto accessibile ma non praticabile superficie con h media maggiore di 150 cm	51,20	x	25 %	=	12,80
sottotetto accessibile ma non praticabile superficie con h media minore di 150 cm	66,00	x	10 %	=	6,60
terrazzo esterno	16,80	x	15 %	=	2,52
portico piano terra	19,80	x	15 %	=	2,97
Totale:	266,30				137,39





nella planimetria si evidenzia il calcolo della S.C.L.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

sito web (01/08/2024)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: per ville simili

OMI 2 sem 2023 - VILLE E VILLINI (01/08/2024)

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: IL VALORE MEDIO VIENE RIVALUTATO DEL 30%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 137,39 x 1.400,00 = **192.346,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 192.346,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 192.346,00



BENI IN ORTONA CONTRADA RIPARI BARDELLA, FRAZIONE CONTRADA RIPARI BARDELLA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ORTONA CONTRADA RIPARI BARDELLA, frazione CONTRADA RIPARI BARDELLA, della superficie commerciale di **330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

il lotto di terreno della superficie catastale di mq 330, esposto a sud-est e delimitato da recinzione ed alberi di basso fusto. Si accede attraverso un cancello pedonale in ferro dal pianerottolo della scalinata esterna del unita' residenziale posta al primo piano , particella 520 sub 5. Il lotto di terreno e' ben curato ed all'interno è ubicato un gazebo ed un angolo barbecue. sono presenti alcuni alberi da frutto .

Identificazione catastale:

- foglio 53 particella 4217 (catasto terreni), qualita/classe AGRUMETO U, superficie 330, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 6,48 €, intestato a

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia 0, i seguenti sistemi irrigui: 0, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: alberi da frutto ,di selvicoltura: 0



particella 4217



gazebo all'interno del terreno - particella 4217



alberi da frutto



accesso al terreno dalla scalinata esterna





cancello pedonale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: COSTA DEI TRABOCCHI.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

ottimo

luminosità:

eccellente

panoramicità:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	330,00	x	100 %	=	330,00
Totale:	330,00				330,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate - catasto terreni (01/08/2024)

Valore minimo: 3,00

Valore massimo: 6,00

Note: valora agricolo anno 2022

agenzia gabetti, tecnocasa, immobiliare (01/08/2024)

Valore minimo: 5,00

Valore massimo: 15,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	330,00	x	10,00	=	3.300,00
-------------------------------	--------	---	-------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 3.300,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 3.300,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio che la scrivente adotta è quello relativo al più probabile valore di mercato attraverso indagini e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli. Oltre al prezzo unitario la scrivente calcola il criterio che la scrivente adotta è quello relativo al più probabile valore di mercato attraverso indagini e nella considerazione dello stato di fatto



dell'immobile e dell'ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli.

Le superficie calcolate sono ricavate dalle misurazioni effettuate in loco e riscontrabili nella planimetria catastale allegata alla presente CTU.

Valutazione di mercato

ABITAZIONE: Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato, prendendo come riferimento un prezzo medio base metro/quadrato, che a parere della scrivente, in considerazione ai Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Chieti, dai quelli scaturiti da informazioni fornite da Agenzie immobiliari di Ortona e di atti di compravendita di immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione (agricola con vincolo di inedificabilità) , come descritto nei precedenti capitoli fissa il prezzo unitario a **Euro/mq 1400,00**.

TERRENO: Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato, prendendo come riferimento un prezzo medio base metro/quadrato, che a parere della scrivente, in considerazione ai Valori Agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Chieti, dai quelli scaturiti da informazioni fornite da Agenzie immobiliari di Ortona e di atti di compravendita di immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e nella considerazione dello stato di fatto del lotto di terreno sia per la sua ubicazione che per la destinazione urbanistica (agricola con vincolo di inedificabilità) , come descritto nei precedenti capitoli fissa il prezzo unitario a **Euro/mq 5,00**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, ufficio tecnico di ORTONA, agenzie: GABETTI IMMOBILIARE , osservatori del mercato immobiliare OMI CHIETI 2 SEM 2023, ed inoltre: REGIONE AGRARIA N°: 7 COLLINE LITORANEE DI ORTONA ANNUALITA' 2022

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	137,39	0,00	192.346,00	192.346,00
B	terreno agricolo	330,00	0,00	3.300,00	3.300,00
				195.646,00 €	195.646,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La scrivente CTU precisa che il l'appartamento ed il lotto di terreno possono essere posti in vendita separatamente ma ritiene opportuno considerare la vendita in un unico lotto al fine di non deprezzare il compendio stesso.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 195.646,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 646,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 195.000,00**

data 08/08/2024

il tecnico incaricato
Dott. Geom. Raffaella Iacovitti

