



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FEDAIA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:
Dott. Antonio SPADACCINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Fabio D'andreaiovanni

CF: DNDFBA68L10C632I
con studio in CHIETI (CH) Via D. Spezioli n. 58
telefono: 0871402410
email: fabiodag68@gmail.com
PEC: fabio.dandreaiovanni@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a FRANCAVILLA AL MARE VIA ADRIATICA SUD 128, della superficie commerciale di **343,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di fabbricato indipendente tipo villino, composto da un'abitazione ai piani primo e secondo sottotetto e da altra abitazione al piano terra, essa in corso di completamento, con antistante porticato e magazzino al piano interrato.

Esso è così costituito.

Piano interrato composto da: locale deposito/magazzino.

Piano terra composto da: ingresso soggiorno, cucina, disimpegni, due camere da letto, bagno, w.c. interno ad una delle camere da letto e portico; inoltre è presente un locale tecnico accessibile dall'esterno e una corte perimetrale recintata con muretti di tufo e cancelli pedonali e carrabili.

Piano primo, accessibile tramite scala esterna direttamente dalla corte, composto da: ingresso ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere da letto, due bagni di cui uno a servizio di una delle camere, sono presenti cinque balconi a livello di cui uno verandato e che dovrà essere oggetto di rimozione.

Piano secondo sottotetto, direttamente collegato all'abitazione sottostante tramite scala interna del tipo a chiocciola in legno, composto da ampio locale di sgombero.

L'altezza netta del locale deposito/magazzino al piano interrato è di mt. 2.00. L'altezza netta delle unità abitative ai piani terra e primo è di mt. 2.70, mentre l'altezza media dei locali di sgombero ubicati al piano secondo sottotetto è di mt. 1,65.

Attualmente la corte, che circonda l'intero immobile, è parzialmente occupata da una stradella di accesso, a servizio del fabbricato stesso e dei fabbricati limitrofi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, Terra, Primo e Secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 171 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, rendita 1.452,54 Euro, indirizzo catastale: VIA ADRIATICA SUD n. 128 FRANCAVILLA AL MARE, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico di Compravendita a rogito Notar Marciante del 18.07.1989 Rep. 48889
Coerenze: L'immobile in questione, ubicata ai piani Interrato, Terra, Primo e Secondo Sottotetto, ed è circondata da una corte che confina a nord-est con la particella 155 Fg. 21 , a sud-est con stradella privata di accesso, a sud-ovest con la particella 1669 Fg, 21 e a nord-ovest con la particella 1682 Fg 21.
- foglio 21 particella 171 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 89, classe 1, consistenza 89 mq, rendita 188,45 Euro, indirizzo catastale: VIA ADRIATICA SUD n. 128 FRANCAVILLA AL MARE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico di Compravendita a rogito Notar Marciante del 18.07.1989 Rep. 48889
Coerenze: Si vedano i confini di cui al sub 1



L'immobile è composto da un'abitazione al piano primo con sovrastante sottotetto praticabile non abitabile (piano secondo sottotetto), altra abitazione in corso di completamento al piano terra e magazzino al piano interrato. Catastalmente identificato al Fg. 21 particella 171 sub 1 i piani terra, piano primo e secondo sottotetto, e Fg. 21 particella 171 sub 2 il piano interrato. E' presente una corte ad uso esclusivo recintata con muretti in tufo e cancellate pedonali e carrabili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

A.1 altro terreno, composto da corte.

A.2 altro fabbricato, composto da Locale Tecnico.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	343,56 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	33,13 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 563.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 563.000,00
Data della valutazione:	09/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Dalla lettura dell'estratto del registro degli atti di matrimonio fornito dal Coune di Ari in 17/04/2024, l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

Nella sezione "D" della nota di trascrizione RG. 8356 RP. 6418 del 28.05.2015 relativa alla trascrizione del verbale di separazione consensuale fra la *** DATO OSCURATO *** . *** DATO OSCURATO *** , coniuge dell'esecutata, si legge che nella casa coniugale (l'intero immobile oggetto di pignoramento) il *** DATO OSCURATO *** poteva rimanere sino a quando non avrebbe ... *reperito altro alloggio paritetico*, costituendo di fatto un diritto di abitazione. Non si è in possesso di altre informazioni riguardo la posizione del coniuge.

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 23/04/2020 a Tribunale di Chieti-Sezione distaccata di Ortona ai nn. RG. 5545 RP. 627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 78.000,00.

Importo capitale: € 51.443,66.

Si precisa che nel quadro D della relativa nota di iscrizione risulta quanto segue: "La presente anche in forza della Sentenza del Tribunale di Chieti Sez. Distaccata di Ortona del 12/03/2020 repertorio 107/2020"

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 23/04/2020 a Tribunale di Chieti-Sezione distaccata di Ortona ai nn. RG. 5546 RP. 628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Si precisa che nel quadro D della relativa nota di iscrizione risulta quanto segue: "La presente anche in forza della Sentenza del Tribunale di Chieti Sez. Distaccata di Ortona del 12/03/2020 repertorio 107/2020"

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/03/2024 a Ufficiale Giudiziario UNELP di Chieti Sez. Dist. Ortona ai nn. RG. 4567 RP. 3565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo e Cautelare

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**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di immobile NON in condominio.

L'immobile ricade in zona B2 Trasformazione Mirata, con vincolo dal Piano Paesistico Regionale ed in area Tutelta per Legge D.GLS 22/01/2004 n. 42 art. 142 lett. C

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** con atto a rogito Notaio Raoul Marcianete del 18.07.1989 Rep. 48889 Racc. 3733, Trascritto il 03.08.1989 al n. 11881, da *** DATO



OSCURATO *** , pertanto l'esecutata è proprietaria da oltre 20 anni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto a rogito del Notaio Raoul Marciante di Ortona, trascritto il 03/08/1989 a Chieti ai nn. GR. 11881 RP. 9782

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **28/1985** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO "B" USO ABITAZIONE, rilasciata il 12/02/1985 con il n. 28 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **51/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO "B" USO ABITAZIONE, presentata il 21/11/1987, rilasciata il 12/03/1988 con il n. 51 di protocollo, agibilità del 06/10/1988 con il n. 128 e 129 di protocollo.

In variante alla C.E. n. 28/1985

SCIA in Sanatoria N. **8317/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA DI OPERE INTERNE AD UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 10/03/2021 con il n. 8317 di protocollo

SCIA N. **25619/2023**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI PARTE DEL PIANO TERRA PER LA REALIZZAZIONE DI UN ALLOGGIO ABITATIVO AUTONOMO FACENTE PARTE DI UN FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE, presentata il 28/06/2023 con il n. 25619 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2 di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino del balcone previa rimozione dei pannelli in alluminio e vetro che costituiscono la veranda

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- per il completamento dei lavori al piano terra, oneri amministrativi e spese tecniche comprese:



€30.000,00

- rimozione pannelli in alluminio e vetro veranda compreso smaltimento: €2.000,00

E' stata realizzata una veranda con pannelli di alluminio e vetro in luogo di uno dei balconi al piano primo. La veranda non è stata considerata nella valutazione ma è stata pervista la sua rimozione (paragrafo 8.1). Si ricorda inoltre che sono in corso di esecuzione i lavori all'alloggio ubicato al piano terra di cui alla SCIA citata Prot. 25619 del 29.06.2023 e che dovranno essere completati.



Piano Primo - Veranda da rimuovere

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vedi note aggiuntive

L'immobile risulta **conforme**.

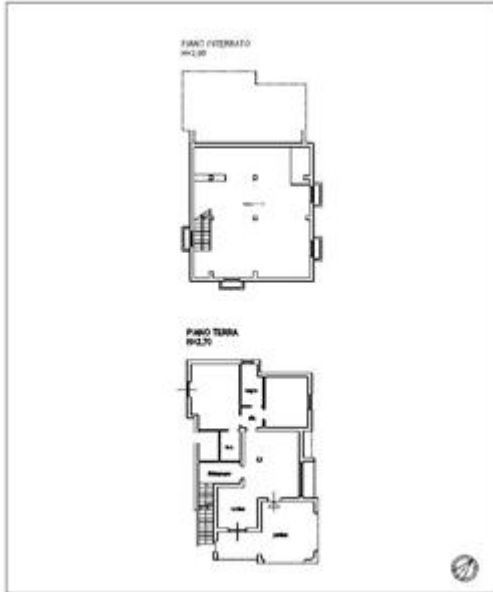
Costi di regolarizzazione:

- Variazioni catastali: €5.000,00

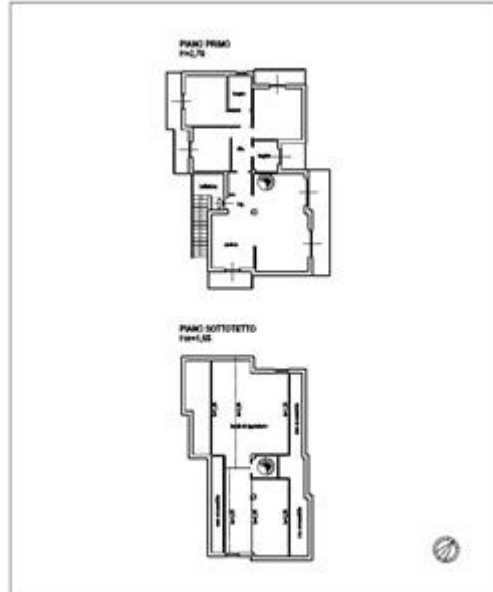
Ad oggi, come già evidenziato, si rileva che la corte esclusiva è in parte occupata dal un tracciato statale ad uso privato che è a servizio dell'immobile oggetto di pignoramento e dei fabbricati limitrofi. Essendo la zona edificata con edifici della stessa epoca della stessa tipologia dell'immobile oggetto di pignoramento, molto probabilmente furono fatti accordi fra i vari costruttori per la cessione di parti delle aree per la realizzazione della viabilità, circostanza consolidatasi nel tempo (da oltre 20 anni) anche se non aggiornata catastalmente. A mio avviso tale situazione non pregiudica la commerciabilità dell'immobile. Comunque sarà necessario riallineare catastalmente l'immobile dopo la fine dei lavori di completamento dell'unità abitativa ubicata al piano terra e cioè: 1) Rideterminare la reale consistenza della corte tramite frazionamento e/o tipo mappale della parte di



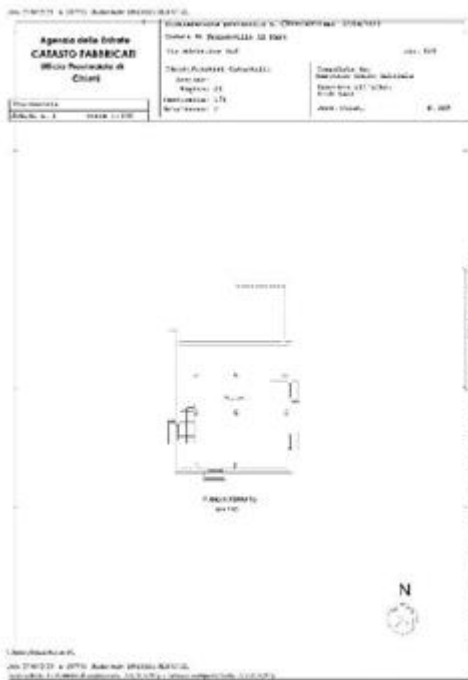
corte occupata dalla stradella; 2) costituire la corte residua come Bene Comune non Censibile; 3) Contestualmente sopprimere i due sub esistenti e costituire nuovi sub che individuino separatamente l'abitazione al piano terra con deposito/magazzino e l'abitazione al piano primo con il locale di sgombero al piano secondo sottotetto.



Nuova planimetria catastale possibile



Nuova planimetria catastale possibile



Planimetria catastale esistente



Planimetria catastale esistente

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ADRIATICA SUD 128

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FRANCAVILLA AL MARE VIA ADRIATICA SUD 128, della superficie commerciale di **343,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di fabbricato indipendente tipo villino, composto da un'abitazione ai piani primo e secondo sottotetto e da altra abitazione al piano terra, essa in corso di completamento, con antistante porticato e magazzino al piano interrato.

Esso è così costituito.

Piano interrato composto da: locale deposito/magazzino.

Piano terra composto da: ingresso soggiorno, cucina, disimpegni, due camere da letto, bagno, w.c. interno ad una delle camere da letto e portico; inoltre è presente un locale tecnico accessibile dall'esterno e una corte perimetrale recintata con muretti di tufo e cancelli pedonali e carrabili.

Piano primo, accessibile tramite scala esterna direttamente dalla corte, composto da: ingresso ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere da letto, due bagni di cui uno a servizio di una delle camere, sono presenti cinque balconi a livello di cui uno verandato e che dovrà essere oggetto di rimozione.

Piano secondo sottotetto, direttamente collegato all'abitazione sottostante tramite scala interna del tipo a chiocciola in legno, composto da ampio locale di sgombero.

L'altezza netta del locale deposito/magazzino al piano interrato è di mt. 2.00. L'altezza netta delle unità abitative ai piani terra e primo è di mt. 2.70, mentre l'altezza media dei locali di sgombero ubicati al piano secondo sottotetto è di mt. 1,65.

Attualmente la corte, che circonda l'intero immobile, è parzialmente occupata da una stradella di accesso, a servizio del fabbricato stesso e dei fabbricati limitrofi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, Terra, Primo e Secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 171 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, rendita 1.452,54 Euro, indirizzo catastale: VIA ADRIATICA SUD n. 128 FRANCAVILLA AL MARE, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico di Compravendita a rogito Notar Marciante del 18.07.1989 Rep. 48889
Coerenze: L'immobile in questione, ubicata ai piani Interrato, Terra, Primo e Secondo Sottotetto, ed è circondata da una corte che confina a nord-est con la particella 155 Fg. 21 , a sud-est con stradella privata di accesso, a sud-ovest con la particella 1669 Fg, 21 e a nord-ovest con la particella 1682 Fg 21.
- foglio 21 particella 171 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 89, classe 1, consistenza 89 mq, rendita 188,45 Euro, indirizzo catastale: VIA ADRIATICA SUD n. 128 FRANCAVILLA AL MARE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico di Compravendita a rogito Notar Marciante del 18.07.1989 Rep. 48889
Coerenze: Si vedano i confini di cui al sub 1
L'immobile è composto da un'abitazione al piano primo con sovrastante sottotetto praticabile



non abitabile (piano secondo sottotetto), altra abitazione in corso di completamento al piano terra e magazzino al piano interrato. Catastalmente identificato al Fg. 21 particella 171 sub 1 i piani terra, piano primo e secondo sottotetto, e Fg. 21 particella 171 sub 2 il piano interrato. E' presente una corte ad uso esclusivo recintata con muretti in tufo e cancellate pedonali e carrabili.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.



Estratto di mappa



Vista aerea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Breve distanza dal lungomare sud di Francavilla al Mare.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 3 Km

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato indipendente composto da due unità abitative una posta al piano terra in corso di completamento, e interrato, l'altra ai piani primo e secondo sottotetto e corte pertinenziale al piano terra (vedi paragrafo 8.2). L'immobile, edificato nel 1988, ha struttura in c.a., solai latero cementizi, copertura con tetto a falde contrapposte finite con tegole in laterizio, pareti tamponate in laterizio con paramento esterno in mattoni faccia vista.

Alla corte pertinenziale si accede, tramite strada privata, direttamente da via Adriatica Sud.

L'abitazione ubicata al piano terra su presenta in corso di completamento e si compone da: ingresso/soggiorno, disimpegno, due camere da letto, di cui una con w.c. interno, altro bagno e portico antistante. Dall'abitazione in questione si accede tramite scala interna in c.a. al locale interrato adibito a deposito/magazzino. L'altezza netta dell'abitazione è di mt. 2.70 mentre l'altezza netta interna del deposito magazzino è di mt. 2,00.

Come detto l'abitazione è in corso di completamento pertanto ad oggi mancano parte degli infissi sia interni che esterni e gli impianti sono da completare.

Inoltre al piano terra è presente un locale tecnico a servizio dell'intero immobile.

L'abitazione al piano primo, alla quale si accede tramite scala esterna direttamente dalla corte, è costituita da: ingresso ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere da letto, due bagni, di cui uno a servizio di una delle camere, quattro balconi a livello ed una veranda che dovrà essere oggetto di rimozione; il piano secondo sottotetto, direttamente



collegato all'abitazione sottostante tramite scala interna in legno del tipo a chiocciola, è costituito da un ampio locale di sgombero. L'altezza netta dell'abitazione al piano primo è di mt. 2.70 mentre l'altezza media dei locali di sgombero ubicati al piano secondo sottotetto è di mt. 1,65.

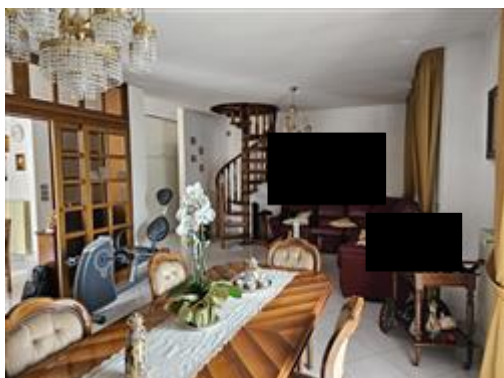
Il portoncino d'ingresso è in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e persiane ad ante anch'esse il legno, gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato e legno e vetro. La pavimentazione interna è in monocottura così come i rivestimenti della cucina e dei bagni. L'immobile è dotato degli impianti tecnologici necessari, elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, e per quanto è stato possibile verificare perfettamente funzionanti. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione conservazione.



Esterna 1



Appartamento in corso di realizzazione al piano terra



Soggiorno appartamento al piano primo



Cucina appartamento al pian primo



Uno dei bagni appartamento al piano primo



Locale di sgombero al piano secondo sottotetto

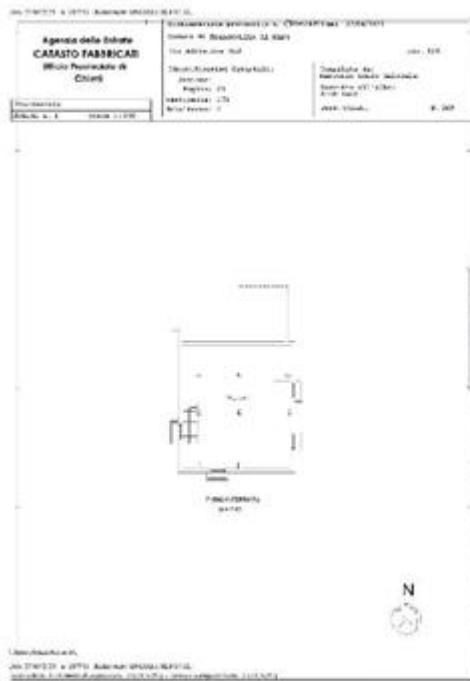
CONSISTENZA:

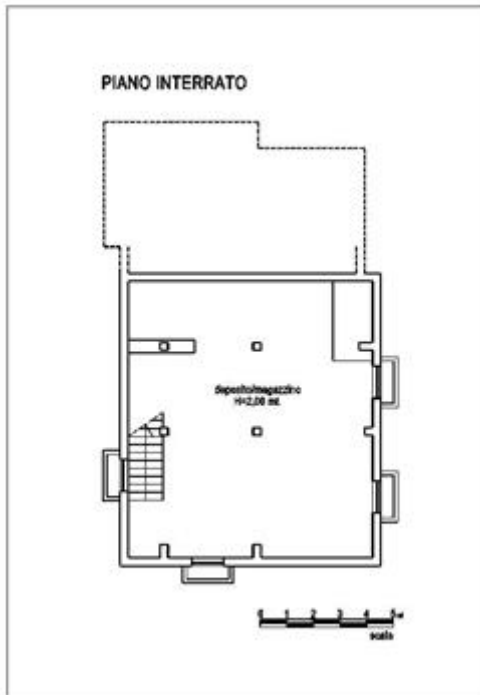


Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito/Magazzino al piano interrato	95,00	x	50 %	=	47,50
Abitazione al Piano Terra	102,00	x	100 %	=	102,00
Portico al Piano Terra	29,00	x	30 %	=	8,70
Abitazione al Piano Primo	131,00	x	100 %	=	131,00
Balconi al Piano Primo fino a 25 mq.	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi al Piano Primo per l'eccedenza ai 25 mq.	28,60	x	10 %	=	2,86
Locali di sgombero al Piano Secondo Sottotetto	88,00	x	50 %	=	44,00
Totale:	498,60				343,56





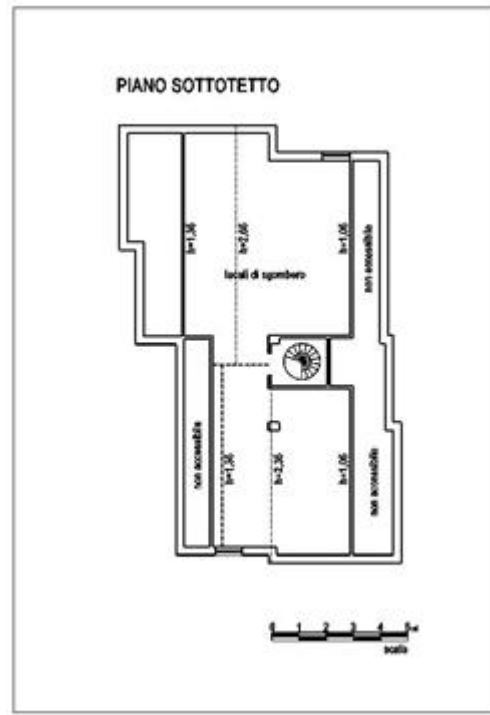
Stato rilevato Piano Interrato



Stato rilevato Piano Terra



Stato rilevato Piano Primo



Stato rilevato Piano Secondo Sottotetto

ACCESSORI:

altro terreno, composto da corte.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



corte al netto della parte occupata dalla stradella	320,00	x	10 %	=	32,00
Totale:	320,00				32,00

**PLANIMETRIA ESPLICATIVA
CORTE COMUNE e STRADELLA**



Planimetria della corte

altro fabbricato, composto da Locale Tecnico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locale tecnico	4,50	x	25 %	=	1,13
Totale:	4,50				1,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/08/2024

Fonte di informazione: Agenzia TECNOCASA di Francavilla al Mare

Descrizione: Villa a schiera con giardino me box di proprietà

Indirizzo: Via dei Marrucini n. 71

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 229.000,00 pari a 1.431,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/08/2024
 Fonte di informazione: Agenzia immobiliare TEMPOCASA
 Descrizione: Quadrilocale con box auto
 Indirizzo: Via Anton Ludovico Antinori, 147
 Superfici principali e secondarie: 133
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 250.000,00 pari a 1.879,70 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 06/08/2024
 Fonte di informazione: Agenzia immobiliare REMAX VENERE
 Descrizione: Villa a schiera
 Indirizzo: Via Anton Ludovico Antinori, 81
 Superfici principali e secondarie: 148
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 280.000,00 pari a 1.891,89 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile si è ritenuto opportuno procedere con due distinte metodologie di stima, analitica o per capitalizzazione del reddito e comparativa.

Nel primo caso si è tenuto conto del canone di locazione espresso in €/mq. di superficie rivalutata e ragguagliata, debitamente capitalizzato, dato estrapolato dalle principali banche dati dei borsini immobiliari, delle agenzie immobiliari e degli operatori economici del settore, determinando tale valore in € 7,50/mq per l'abitazione.

Nel secondo caso, del valore unitario al mq. di superficie rivalutata e ragguagliata. Per il valore al mq., si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari ed operatori economici del settore che ha portato a determinare il valore in € 1.650,00/mq.

STIMA ANALITICA

(Mq. x Canone di locazione mensile lordo al mq. - Spese presunte 40% x Saggio di capitalizzazione 3,5 %)

- Mq. (344,00+33,00)= mq. 377,00 x € 7,50 – 40% = € 1.696,50
- € 1.696,50 x 12 = € 20.358,00 (canone annuo di locazione al netto delle spese)
- € 20.358,00 /3,5 % = € **581.657,14 in c.t. € 581.700,00 (valore di stima analitica)**

STIMA COMPARATIVA

ABITAZIONE mq. 376,00 x € 1.650,00 = € **620.400,00 (valore di stima comparativa)**

VALORE MEDIO (analitica/comparativa)

[(€ 581.700,00 + € 620.400,00)/2] = € **601.050,00 In c.t. € 600.000,00 (Euro seicentomila/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore a corpo: **600.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 600.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 600.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile si è ritenuto opportuno procedere con due distinte metodologie di stima, analitica o per capitalizzazione del reddito e comparativa.

Nel primo caso si è tenuto conto del canone di locazione espresso in €/mq. di superficie rivalutata e ragguagliata, debitamente capitalizzato, dato estrapolato dalle principali banche dati dei borsini immobiliari, delle agenzie immobiliari e degli operatori economici del settore, determinando tale valore in € 7,50/mq per l'abitazione.

Nel secondo caso, del valore unitario al mq. di superficie rivalutata e ragguagliata. Per il valore al mq., si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari ed operatori economici del settore che ha portato a determinare il valore in € 1.650,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Francavilla al Mare, agenzie: Francavilla al Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Imprese di costruzione e Tecnici del posto

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	villa singola	343,56	33,12	600.000,00	600.000,00
				600.000,00 €	600.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:



descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cc, chiede che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la determinazione di quote autonome e liberamente godibili, che si possono formare senza importanti problemi tecnici ed eccessivi impegni economici, che non incidano sulla originaria destinazione del bene e che non comportino sensibili deprezzamenti dello stesso e delle singole quote.

Ne caso specifico risulterebbe agevole la divisibilità ma solo dopo aver concluso i lavori realizzazione dell'alloggio al piano terra ed aver eseguito gli aggiornamenti catastali, pertanto allo stato si è ritenuto di considerare un unico lotto per l'intero immobile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 37.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 563.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 563.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Locale commerciale di grossa dimensione - Cat. D/8** a FRANCAVILLA AL MARE VIA VITTORIA COLONNA 157, della superficie commerciale di **920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di capannone a destinazione commerciale oggi adibito ad officina meccanica/gommista, ubicato al piano terra costituito da due ampi ambienti oltre box uffici e servizio ubicati all'interno di uno dei due ambienti, oltre tettoia antistante.

L'altezza media interna del capannone è di mt. 6,70 cos' come la tettoia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 6,70. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 234 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 7.340,00 Euro, indirizzo catastale: FRANCAVILLA AL MARE, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Separazione Consensuale Tribunale di Chieti Rep. n. 1596

Coerenze: L'immobile in questione, ubicato al piano terra ed è parte integrante di un complesso industriale/artigianale. Confina ad est ed a ovest con il sub 10 della particella 234, a sud con la corte comune a tutte le unità del complesso industriale/artigianale e a nord con canale di bonifica.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	920,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 402.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 402.000,00
Data della valutazione:	09/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto



di affitto tipo 6 anni con rinnovo tacito, stipulato il 01/10/2023, con scadenza il 30/09/2029, registrato il 22/09/2023 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 003354-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 16.800 annui.

Si veda Allegato "E"

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente all'ipoteca volontaria in favore della *** DATO OSCURATO *** si precisa che essa riguardava, oltre che l'unità al Fg. 22 Part. 234 Sub 5 (oggi Sub 9) in testa a *** DATO OSCURATO *** quale Terzo Datore di Ipoteca, anche le unità al Fg. 22 Part. 234 Subalterni 1-3-4-6-7-8 in testa alla *** DATO OSCURATO *** quale Debitore Ipotecario.

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 **giudiziale**, iscritta il 23/04/2020 a Tribunale di Chieti Sezione Distaccata di Ortona ai nn. RG. 5545 RP. 627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 78.000,00.

Importo capitale: € 51.443,66.

Si precisa che nel quadro D della relativa nota di iscrizione risulta quanto segue: "La presente anche in forza della Sentenza del Tribunale di Chieti Sez. Distaccata di Ortona del 12/03/2020 repertorio 107/2020"

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 23/04/2020 a Tribunale di Chieti Sezione Distaccata di Ortona ai nn. RG.5546 RP. 628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Si precisa che nel quadro D della relativa nota di iscrizione risulta quanto segue: "La presente anche in forza della Sentenza del Tribunale di Chieti Sez. Distaccata di Ortona del 12/03/2020 repertorio 107/2020"

ipoteca **volontaria**, iscritta il 21/05/2009 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. RG. 9579 RP. 2055, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 1.120.000,00.

Importo capitale: € 560.000,00.



Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a all'immobile di cui al Fg. 22 Part. 234 sub 5, oggi identificato con il sub 9.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 07/03/2024 a Ufficiale Giudiziario UNELP di Chieti Sez. Dist. Ortona ai nn. RG. 4567 RP. 3565, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE

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**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di immobile **NON** in condominio.

L'immobile attualmente ricade nella Variante al PRG V 05 PRU galasso, con vincolo dal Piano Paesistico Regionale ed in area Tutelta per Legge D.GLS 22/01/2004 n. 42 art. 142 lett. C.

L'area di sedime del fabbricato ricade in parte secondo il PSDA (Piano Stralcio Difesa Alluvioni) in R1 (rischio moderato), R2 (rischio medio) ed R3 (rischio elevato).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto alla *** DATO OSCURATO *** dal *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** a seguito di Verbale di Separazione Consensuale con assegnazione di beni Omologato dal Tribunale di Chieti il 12.02.2015, Rep. 1596, Trascritto il 28.05.2015 ai n.ri RG. 8356 RP. 6418. Si precisa che all'epoca dell'assegnazione in piena ed esclusiva proprietà l'immobile era identificato con il sub 5 della particella 234 del foglio 22.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Verbale di Separazione Consensuale con omologa del Tribunale di Chieti (dal 12/02/2015), trascritto il 28/05/2015 a Chieti ai nn. GR. 8356 RP. 6418

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Permesso di Costruire in Sanatoria N. 46/2016, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA DI ALCUNE LIEVI DIFFORMITA' E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DEL LOCALE A PIANO TERRA DA DESTINARE A OFFICINA MECCANICA, presentata il 26/02/2016 con il n. 7152 di protocollo, rilasciata il 18/05/2016 con il n. 46 di protocollo.

Ultimo titolo abilitativo rilasciato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Provinciale n. 7/6 del 06.03.1998, l'immobile ricade in zona Variante V 05 PRU Galasso

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA VITTORIA COLONNA 157

LOCALE COMMERCIALE DI GROSSA DIMENSIONE - CAT. D/8

DI CUI AL PUNTO A

Locale commerciale di grossa dimensione - Cat. D/8 a FRANCAVILLA AL MARE VIA VITTORIA COLONNA 157, della superficie commerciale di **920,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di porzione di capannone a destinazione commerciale oggi adibito ad officina meccanica/gommista, ubicato al piano terra costituito da due ampi ambienti oltre box uffici e servizio ubicati all'interno di uno dei due ambienti, oltre tettoia antistante.

L'altezza media interna del capannone è di mt. 6,70 cos' come la tettoia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 6,70. Identificazione catastale:



- foglio 22 particella 234 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/8, rendita 7.340,00 Euro, indirizzo catastale: FRANCAVILLA AL MARE, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Separazione Consensuale Tribunale di Chieti Rep. n. 1596

Coerenze: L'immobile in questione, ubicato al piano terra ed è parte integrante di un complesso industriale/artigianale. Confina ad est ed a ovest con il sub 10 della particella 234, a sud con la corte comune a tutte le unità del complesso industriale/artigianale e a nord con canale di bonifica.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1998.



Estratto di Mappa



Vista Aerea

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: A circa 3 Km dal lungomare sud di Francavilla al Mare.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 1 km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

mediocre

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione di capannone a destinazione commerciale posto al piano terra oggi destinato ad autofficina/gommista. L'immobile, edificato nel suo impianto intorno al 1998, ha struttura portante costituita da telaio di pilastri e capriate in metallo, copertura con pannelli coibentati tipo sandwich, pareti parte tamponate in laterizio e parte con infissi in alluminio e vetro. Esso è costituito da due ampi locali, con all'interno di uno dei quali un box uffici e servizi, e da una tettoia antistante gli ingressi dell'officina. L'accesso avviene direttamente dalla corte comune, attraverso serrande



scorrevoli in alluminio pannellato. La pavimentazione interna ed esterna è costituita da massetto cementizio del tipo carrabile, le finestre sono in metallo e vetro, il legno tamburato le porte del box ufficio/servizi.

L'altezza media sia dei locali principali che della tettoia è di mt. 6,70 mentre l'altezza del box uffici e servizi è di mt. 2.80. L'immobile è dotato di impianto elettrico e di tutti gli impianti necessari allo svolgimento dell'attività di autofficina/gommista e per quanto è stato possibile verificare perfettamente funzionanti. Nel complesso l'immobile si presenta in buono stato di manutenzione conservazione ed adatto all'uso a cui è destinato.



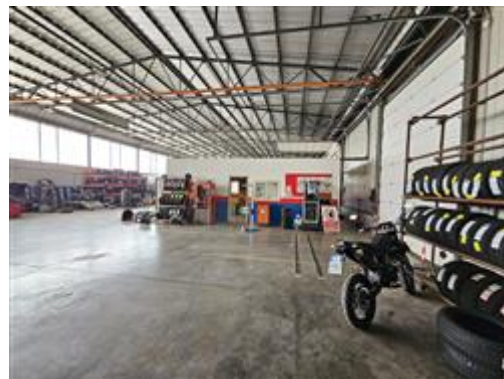
Vista esterna



Interno 1



Interno 2



Interno 3



Interno 4



Box Uffici e Servizi

CONSISTENZA:

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



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Officina	770,00	x	100 %	=	770,00
Tettoia	750,00	x	20 %	=	150,00
Totale:	1.520,00				920,00



Planimetria Catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 07/08/2024
 Fonte di informazione: Prelio Agency
 Descrizione: Immobile commerciale
 Indirizzo: Via Nazionale Nord, 17
 Superfici principali e secondarie: 3200
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 2.010.000,00 pari a 628,13 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 07/08/2024
 Fonte di informazione: Tecnocasa
 Descrizione: Capannone-Laboratorio
 Indirizzo: Via Nazionale Nord, 95
 Superfici principali e secondarie: 157
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 75.000,00 pari a 477,71 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile si è ritenuto opportuno procedere con due distinte metodologie di stima, analitica o per capitalizzazione del reddito e comparativa.

Nel primo caso si è tenuto conto del canone di locazione espresso in €/mq. di superficie rivalutata e raggugiata, debitamente capitalizzato, dato estrapolato dalle principali banche dati dei borsini immobiliari, delle agenzie immobiliari, degli operatori economici del settore, inoltre si è tenuto conto del canone di locazione del contratto in essere, determinando tale valore in € 1,55/mq.

Nel secondo caso, del valore unitario al mq. di superficie eventualmente rivalutata e raggugiata. Per il valore al mq., si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari ed operatori economici del settore. Si precisa che la scarsa disponibilità sul mercato di immobili aventi simili caratteristiche ha reso disagevole la ricerca di comparativi, comunque le indagini hanno portato a determinare il valore in € 450,00/mq.

STIMA ANALITICA

(Mq. x Canone di locazione mensile lordo al mq. - Spese presunte 40% x Saggio di capitalizzazione 3,5 %)

- Mq. 920,00 x € 1,55 – 20% = € 1.140,80
- € 1.140,80 x 12 = € 13.689,60 (canone annuo di locazione al netto delle spese)
- € 13.689,60 / 3,5 % = € **391.131,43 in c.t. € 390.000,00 (valore di stima analitica)**

STIMA COMPARATIVA

ABITAZIONE mq. 920,00 x € 450,00 = € **414.000,00 (valore di stima comparativa)**

VALORE MEDIO (analitica/comparativa)

$[(€ 390.000,00 + € 414.000,00)/2] = € **402.000,00 (Euro quattrocentoduemila/00)**$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **402.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 402.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 402.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile si è ritenuto opportuno procedere con due distinte metodologie di stima, analitica o per capitalizzazione del reddito e comparativa.

Nel primo caso si è tenuto conto del canone di locazione espresso in €/mq. di superficie rivalutata e raggugiata, debitamente capitalizzato, dato estrapolato dalle principali banche dati dei borsini immobiliari, delle agenzie immobiliari, degli operatori economici del settore, inoltre si è tenuto conto del canone di locazione del contratto in essere, determinando tale valore in € 1,55/mq.

Nel secondo caso, del valore unitario al mq. di superficie eventualmente rivalutata e raggugiata. Per il valore al mq., si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari ed operatori economici del settore. Si precisa che la scarsa disponibilità sul mercato di immobili aventi simili caratteristiche ha reso disagevole la ricerca di comparativi, comunque le indagini hanno portato a determinare il valore in € 450,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Francavilla al Mare, agenzie: Francavilla



al Mare, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Imprese di costruzione e Tecnici del posto

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	Locale commerciale di grossa dimensione - Cat. D/8	920,00	0,00	402.000,00	402.000,00
				402.000,00 €	402.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cc, chiede che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la determinazione di quote autonome e liberamente godibili, che si possono formare senza importanti problemi tecnici ed eccessivi impegni economici, che non incidano sulla originaria destinazione del bene e che non comportino sensibili deprezzamenti dello stesso e delle singole quote.

Nel caso specifico, eseguita un'attenta valutazione tecnico – funzionale ed economica, considerate le spese tecniche e le spese per l'esecuzione dei lavori necessari per dividere l'immobile in più unità indipendenti e funzionali (opere edili, adeguamento impianti e servizi), si è giunti alla conclusione che la divisione dell'immobile non è comodamente ed economicamente attuabile.

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: **€. 402.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 402.000,00

data 09/08/2024

il tecnico incaricato
Fabio D'andreagiovanni

