

acquisire un valore di base medio tra i due valori OMI di € 1.100,00 €/mq. e di € 740,00 pari a €/mq 920 per la superficie residenziale e di € 500/mq per i locali di sgombero. Lo scrivente trattandosi di una unità immobiliare singola ha proceduto alla formazione di un lotto unico:

Lotto unico

Il lotto è formato dal seguente bene:

Immobile Residenziale di categoria A/2 classe 1, Vani 7, superficie catastale totale mq. 140 (escluse aree scoperte) Rendita € 650.74 riportato al N.C.E.U. del Comune Chieti(CH) – Via Francesco Sciucchi n°63 al foglio 36 Particella 214 sub 6, per la quota di 1/1 della proprietà della sig.ra. - OMISSIS - nata a – OMISSIS - il – OMISSIS Cod. Fisc. - OMISSIS -, residente in CHIETI– CH, Via Francesco Sciucchi n°63

L'Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo di una palazzina di sette piani fuori terra realizzata negli anni Sessanta, sita in Chieti (CH) – Via Francesco Sciucchi n°63, in zona semi centrale.

Destinazione urbanistica:

L'immobile pignorato è ubicato in un fabbricato realizzato negli anni Sessanta in Zona semi periferica di completamento, di cui l'applicazione art. 3 Ddpr380/2001.

La superficie catastale totale è di mq. 140, con altezza interna di mt. 2,70.

L'unità immobiliare, in ottimo stato conservativo, ha accesso, tramite vano scala condominiale, dalla viabilità pubblica e si compone di un vano ingresso, un disimpegno, soggiorno, una cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio per una superficie calpestabile di circa mq. 137,00.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato a gesso e tinteggiate, i pavimenti delle camere da letto, della cucina e del soggiorno sono in marmetta di cemento e graniglia, gres porcellanato per i bagni. I servizi igienici e le pareti degli stessi presentano un pavimento e un rivestimento in gres porcellanato di più recente realizzazione, nella cucina risulta presente un rivestimento con piastrelle di gres porcellanato. All'interno dell'appartamento in oggetto è installato un impianto di aria condizionata con relativi split nel disimpegno. Gli infissi interni sono il ferro verniciato bianco, con avvolgibili in p.v.c.. Gli impianti (elettrico, gas, idrico e termico) sono di tipo tradizionale e sottotraccia con impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e con radiatori in ghisa. Sono presenti l'impianto citofonico e l'impianto TV. Identificato al catasto fabbricati categoria Cat. A/2, cl. 1, Vani 7, sup. catastale totale mq. 137 (escluse aree scoperte) Rendita € 650,74, riportato al N.C.E.U. del Comune di Chieti – CH – Via Francesco Sciucchi n°63,

piano primo Foglio 36 Mappale 214 subalterno 6.

Oltre ad un locale di sgombero posto al piano seminterrato di circa mq 5.25Le unità immobiliari vengono poste in vendita per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Valore di stima del Lotto UNICO: € 157.560,00

Identificativo corpo _____ Bene n° 1

Abitazione in Chieti (CH)

Via Francesco Sciucchi n°63, PIANO PRIMO

Superficie Lorda Residenziale piano primo.....140 mq.X €/mq 920 = € 128.800,00	
Superficie Lorda accessori piano seminterrato..... 5 mq.X €/mq 500 = € 2.500,00	
Valore Totale	€ 131.300,00
incremento del + 20% € 131.300 x 20/100.....+ € 26.260 (per localizzazione e finiture)	
Valore di stima intero lotto.....	€ 157.560,00

L'esperto esprime parere positivo in relazione alla probabilità che dalla vendita
possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore dei beni stimati.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, 09.08.2023

L'Esperto
Arch. Bruno Celupica

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo
2. Planimetria Catastale
3. Planimetria stato di fatto
4. Elaborati planimetrici
5. Stralcio Strumento Urbanistico
6. Interrogazione Banca dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)
7. Certificazioni notarili
8. Ispezioni Ipotecarie
9. Localizzazione da Google Maps
10. Documentazione fotografica



LOTTO UNICO**RIEPILOGO BANDO D'ASTA**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo in una palazzina di sette piani fuori terra, oltre ad un locale di sgombero posto al piano seminterrato di circa mq 5.25. Realizzata antecedente agli anni 1967, sita in Chieti (CH) – Via Francesco Sciucchi n°63, in zona semi-centrale a circa 300 metri dal Corso Marruccino. L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta essere in ottimo stato conservativo. La stessa, si compone di un vano di ingresso, un disimpegno, soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio per una superficie calpestabile di circa mq. 137,00.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato a gesso e tinteggiate, i pavimenti delle camere da letto, della cucina e del soggiorno sono in marmetta di cemento e graniglia, gres porcellanato per i bagni. I servizi igienici e le pareti degli stessi presentano un pavimento e un rivestimento in gres porcellanato di più recente realizzazione, nella cucina risulta presente un rivestimento con piastrelle di gres porcellanato. All'interno dell'appartamento in oggetto è installato un impianto di aria condizionata con relativi split nel disimpegno. Gli infissi interni sono il ferro verniciato bianco, con avvolgibili in p.v.c.. Gli impianti (elettrico, gas, idrico e termico) sono di tipo tradizionale e sottotraccia con impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e con radiatori in ghisa. Sono presenti l'impianto citofonico e l'impianto TV. La superficie catastale totale è di mq. 140, con altezza interna di mt. 2.70.

Immobile Residenziale di categoria A/2 classe 1, Vani 7, superficie catastale totale mq. 137 (escluse aree scoperte) Rendita € 650.74 riportato al N.C.E.U. del Comune Chieti(CH) – Via Francesco Sciucchi n°63 al foglio 36 Particella 214 sub 6.

Destinazione urbanistica:

L'immobile pignorato è ubicato in un fabbricato realizzato negli anni sessanta in Zona semi periferica di completamento, di cui l'applicazione art. 3 Ddpr380/2001.

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

NON sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria in atti.

Modifiche apportate: realizzazione tramezzo nel soggiorno, apertura porta nella cucina per la comunicazione della cucina/pranzo al retrocucina, oltre a chiusura porta nel disimpegno ed apertura porta bagno con accesso diretto dalla camera da letto.

Per tali modifiche non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, pertanto, si dovrà avviare una scia in sanatoria per la legittimazione di tali opere, oltre alla variazione catastale e conseguente aggiornamento del certificato di agibilità. Al costo di €516,00/€1000,00 per sanzioni, oltre a variazione catastale €50,00 quali tributi catastali, oltre a €1500,00/€2000,00 per costi di redazione.

SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 139/2021 del R.G.E.

~~Indirizzo: Via M. F.lli (St.) n. 107/A, 2, co. S. Maria, 305. catastale mq. 140~~
~~Residenza 650. È riportato al NUNICO del Comune di Chieti - CH - Foglio 36~~
~~Mappa 214 subalterno 6.~~
~~Superficie ResidenzialeMq. 140~~
~~Superficie AccessoriMq. 5~~
 Stato conservativo L'immobile è in ottime condizioni di conservazione

Descrizione: Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo in una palazzina di sette piani fuori terra, oltre ad un locale di sgombero posto al piano seminterrato di circa mq 5.25. Realizzata antecedente agli anni 1967, sita in Chieti (CH) – Via Francesco Sciucchi n°63, in zona semi-centrale a circa 300 metri dal Corso Marruccino. L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta essere in ottimo stato conservativo. La stessa, si compone di un vano di ingresso, un disimpegno, soggiorno, una cucina, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio per una superficie calpestabile di circa mq. 137,00.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato a gesso e tinteggiate, i pavimenti delle camere da letto, della cucina e del soggiorno sono in marmetta di cemento e graniglia, gres porcellanato per i bagni. I servizi igienici e le pareti degli stessi presentano un pavimento e un rivestimento in gres porcellanato di più recente realizzazione, nella cucina risulta presente un rivestimento con piastrelle di gres porcellanato. All'interno dell'appartamento in oggetto è installato un impianto di aria condizionata con relativi split nel disimpegno. Gli infissi interni sono il ferro verniciato bianco, con avvolgibili in p.v.c.. Gli impianti (elettrico, gas, idrico e termico) sono di tipo tradizionale e sottotraccia con impianto di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e con radiatori in ghisa. Sono presenti l'impianto citofonico e l'impianto TV. La superficie catastale totale è di mq. 140, con altezza interna di mt. 2.70.

Vendita soggetta ad iva	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650	SI
c.c. Stato di occupazione	Occupato

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Dalle visure ipotecarie presso l'agenzia del Territorio di Chieti risulta:

ISCRIZIONI:

– ISCRIZIONE NN. 8967/1850 DEL 14.04.2006

IPOTECA VOLONTARIA nascente da **CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO** del 10.04.2006 Numero di repertorio 208935 Notaio FRANCHI EDENIO Sede a CHIETI A favore di **BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A.** Sede LANCIANO(CH) codice fiscale 00391250693 (Domicilio ipotecario eletto LANCIANO, VIALE CAPPUCCINI N.76), contro - OMISSIS - nata il - OMISSIS - a - OMISSIS - codice fiscale - OMISSIS -

capitale €170.000,00 totale €340.000,00 durata 20 anni. Grava su Chieti Foglio 36 Particella 214 Sub. 6.

- ISCRIZIONE NN. 10473/22380 DEL 03.06.2009

IPOTECA LEGALE nascente da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI del 21.05.2009 Numero di Repertorio 24405 emesso da EQUITALIA PRAGMA SPA Sede PESCARA, a Favore di EQUITALIA PRAGMA SPA sede PESCARA Codice fiscale 00274230945, contro - OMISSIS - Nata il - OMISSIS - a - OMISSIS codice fiscale - OMISSIS -, capitale €27.947,85 Totale €55.895,70, Grava su Chieti Foglio 36 Particella 214 Sub. 6.

- ISCRIZIONE NN. 11761/1127 DEL 01.08.2014

IPOTECA LEGALE nascente da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. NN.602 DEL 1973) del 28.07.2014 Numero di repertorio 600/3214 emesso da EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE A Favore di EQUITALIA CENTRO S.P.A. Sede FIRENZE Codice Fiscale 030778981200 (Domicilio ipotecario eletto CORSO MARRUCCINO, 76 CHIETI), Contro - OMISSIS - nata il - OMISSIS - a - OMISSIS - Codice fiscale - OMISSIS-, Capitale €168.666,26 Totale €337.332,52, Grava su Cheti foglio 36 particella 214 sub.6.

TRASCRIZIONI:

- TRASCRIZIONE NN. 3551/2714 DEL 27.02.2023

TRASCRIZIONE nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 14.02.2023 Numero di repertorio 62 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CHIETI sede CHIETI a favore di SPRING SRP S.R.L. sede CONEGLIANO(TV) codice fiscale 05074003262 (Richiedente: SPRING SPV S.R.L. VIA V. ALFIERI 1 CONSEGLIANO) contro - OMISSIS - nata il - OMISSIS - a OMISSIS - codice fiscale OMISSIS -, Grava su Chieti foglio 36 particella 214 sub.6.

ALLEGATI

- 1. Verbale di sopralluogo**
- 2. Planimetria Catastale**
- 3. Planimetria stato di fatto**
- 4. Elaborati planimetrici**
- 5. Stralcio Strumento Urbanistico**
- 6. Interrogazione Banca dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate (OMI)**
- 7. Certificazioni notarili**
- 8. Ispezioni Ipotecarie**
- 9. Localizzazione da Google Maps**
- 10. Documentazione fotografica**

VISTE ESTERNE

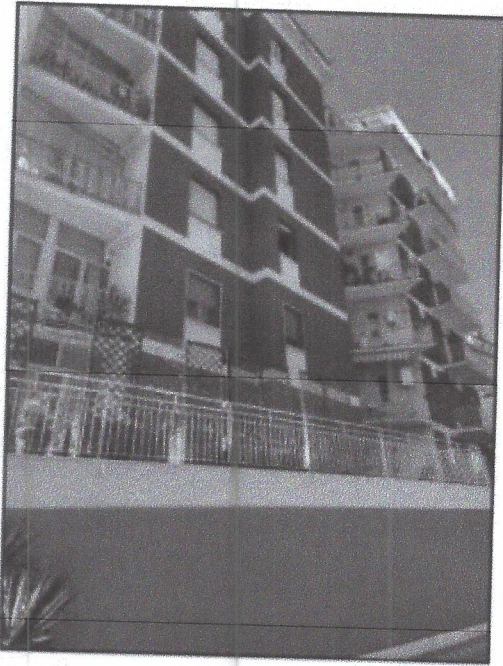


FOTO 1

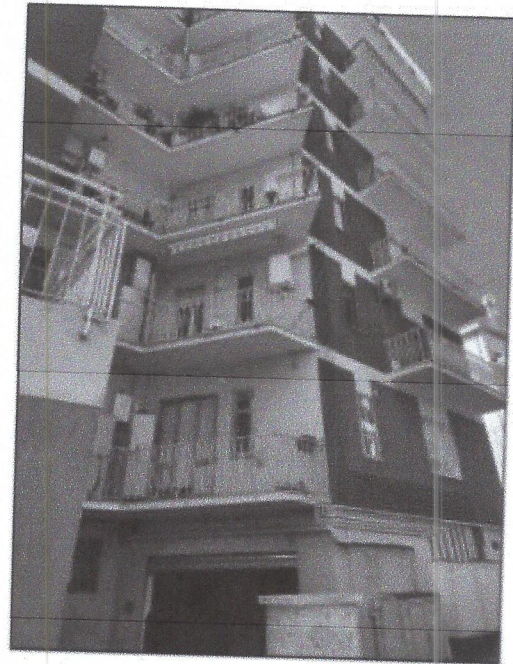


FOTO 2

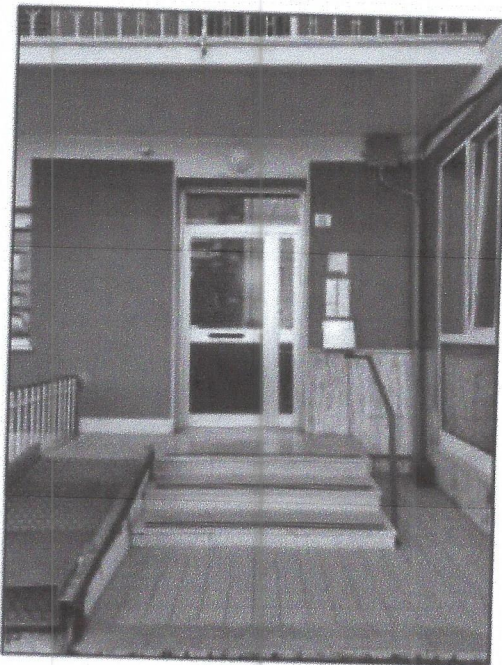


FOTO 3

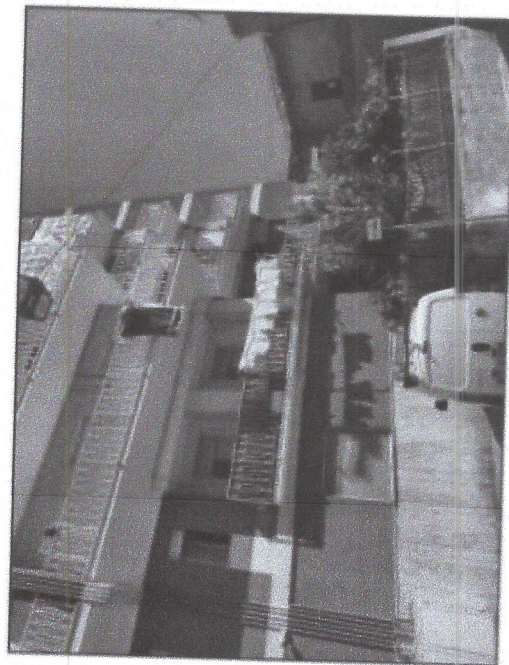


FOTO 4