



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 16/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Carlo Recchione**

CF:RCCRL61A27G271M

con studio in PALENA (CH) Via San Antonio Abate, 1

telefono: 0872918788

fax: 0872918788

email: recchionecarlo@gmail.com

PEC: carlo.recchione@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2024

# LOTTO 1

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

**A rustico** a TORREVECCHIA TEATINA Via Torremontanara snc., quartiere Torremontanara, della superficie commerciale di **34,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il rustico è rappresentato da un fabbricato destinato a abitazione di tipo popolare (A/4) in pessimo stato di conservazione, su due livelli, in muratura portante di laterizio e pietra, di vecchia data. **Il primo livello**, o piano S1 è composto da due cantine di superficie netta di pavimento **mq.10,44 cad.**= (3,60x2,90), per un totale di **mq.20,88** di pavimento, l'altezza media interna è di **H=2,07mt.** La superficie lorda esterna di piano è di **mq.34,56**= 7,20x4,80 (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). Le cantine sono dotate di ingresso autonomo e due finestre per la luce e l'areazione. **Il secondo livello**, o piano terra è composto da due camere di superficie netta di pavimento **mq.10,08 cad.**= (3,60x2,80), per un totale di **mq.20,16** di pavimento, l'altezza media interna è di **H=3,37mt.** La superficie lorda esterna di piano è di **mq.34,56**= 7,20x4,80 (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). Le stanze sono dotate di ingresso principale comune e due finestre per la luce e l'areazione, (Vedi foto e planimetrie allegate).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,72 mt..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 157 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: VIA TORREMONTANARA TORREVECCHIA TEATINA, piano: S1 - T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 0.

**B rustico** a TORREVECCHIA TEATINA Via Torremontanara snc., quartiere Torremontanara, della superficie commerciale di **11,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il rustico è destinato a magazzino, ed è rappresentato da un fabbricato (caduco) su un livello, in muratura portante di laterizio e pietra, di vecchia data, in aderenza al fabbricato sub.2 limitrofo. **Il piano calpestabile**, o piano S1, è composto da un vano di superficie netta di pavimento **mq.7,20**= (3,00x2,40), l'altezza media interna è di **H mt.3,45=(3,90+3,00)/2.** La superficie lorda esterna di piano è di **mq.11,20**= 4,00x2,80 (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). Il magazzino è dotato di due ingressi autonomi e una finestra per la luce e l'areazione. Il rustico è ubicato dietro il fabbricato più alto, lato a monte, lo stato di conservazione è pessimo/cadente, e privo di impianti, (Vedi foto e planimetrie allegate).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,45 mt..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 157 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 15,29 Euro, indirizzo catastale: VIA TORREMONTANARA TORREVECCHIA TEATINA, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 0.

**C terreno residenziale** a TORREVECCHIA TEATINA Via Torremontanara snc., quartiere Torremontanara, della superficie commerciale di **1.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

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

Il terreno edificabile in oggetto, vedi CDU allegato, si trova in ottima posizione nell'abitato residenziale in località Torremontanara, è ubicato e servito da due strade carrabili a confine, Via Comunale Torremontanara a monte, e strada vicinale a valle, dista 6,3 Km.- 8 minuti, dalla piazza centrale o centro comunale, e 2 minuti, 1,2 km. dalla Fondovalle Alento, si presenta con media giacitura sull'orizzonte, di forma pressochè regolare (mt.32x37,5)=mq.1.080,00, al momento con valore medio IMU, di **43,00€/mq.** per terreno edificabile in zona B residenziale di Torrevecchia Teatina. Per quanto sopra Il parametro tecnico di stima e di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie territoriale dell'immobile, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti correttivi soggettivi. Per quanto sopra descritto e i valori riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato dell'immobile, **53,00 €/mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 157 (catasto terreni), indirizzo catastale: VIA TORREMONTANARA TORREVECCHIA TEATINA, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 30.06.1992, n°261693.  
Coerenze: Confina con strada comunale via Torremontanara a monte, Strada vicinale a valle, particelle 510 e 511 ai lati.  
Art.31, P.R.G.- Terreno in zona residenziale di completamento (zona B), vedi CDU allegato.

Presenta una forma Regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto .Il terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.125,76 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 75.377,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 75.377,60</b>
Data della valutazione:	<b>17/05/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/01/2024 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 60 di repertorio, trascritta il 08/02/2024 a Chieti ai nn. 2598 R.g. e 2045 R.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili, Rep. n°60, del 29.01.2024, Tribunale di Chieti-Ufficio NEP- Trascritto a Chieti il 08.02.2024, ai nn.2598 R.g. e 2045 R.p.

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:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita per Notaio Pretaroli di Chieti in data 10.10.2003, Rep.65465, Trascritto a Chieti il 03.11.2003, ai nn.19233 R.g. e 14724 R.p. (dal 10/10/2003), con atto stipulato il 10/10/2003 a firma di Notaio Pretaroli di Chieti ai nn. Rep.65465 di repertorio, trascritto il 03/11/2003 a Chieti ai nn. 19233 R.g. e 14724 R.p

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 5/12, in forza di Atti anteriori al ventennio. ( fino al 10/10/2003), con atto stipulato il 10/10/2003 a firma di Notaio Pretaroli di Chieti ai nn. rep.65465 di repertorio, trascritto il 03/11/2003 a Chieti ai nn. 19232 R.g./14723 R.p.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 7/12, in forza di Atti anteriori al ventennio. ( fino al 10/10/2003), con atto stipulato il 10/10/2003 a firma di Notaio Pretaroli di Chieti ai nn. rep.65465 di repertorio, trascritto il 03/11/2003 a Chieti ai nn. 19232 R.g./14723 R.p.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 7/12, in forza di Donazione per Notaio Pretaroli di Chieti. (dal 10/10/2003 fino al 10/10/2003), con atto stipulato il 10/10/2003 a firma di Notaio Pretaroli di Chieti. ai nn. Rep.65465 di repertorio, trascritto il 03/11/2003 a Chieti ai nn. 19232 R.g./14723 R.p.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

1) Da accesso agli atti presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Torrevecchia Teatina, non sono presenti pratiche o titoli edilizi legati al fabbricato, in quanto lo stesso non è stato oggetto di interventi edilizi fino ad oggi, dalla sua costruzione avvenuta prima dell'anno **1967**.

2) il rustico rilevato, costruito prima del 1967, al momento in scarso stato di conservazione, è parte del **terreno edificabile** di **mq.1.080,00** su cui è costruito. Detto **terreno edificabile**, vedi certificato urbanistico (**CDU**) allegato, in ottima posizione, è ubicato e servito da due strade carrabili a confine del lotto in questione, via Comunale Torremontanara a monte, e strada vicinale a valle, si presenta con media giacitura sull'orizzonte, di forma pressochè regolare (mt.32x37,5)=mq.1.080,00, al momento con valore medio **IMU, di 43,00 €/mq.** per terreno edificabile in **zona B residenziale** di Torrevecchia Teatina. Per quanto sopra Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie territoriale dell'immobile, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza totale degli immobili principali, accessori e pertinenze. Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo dell'immobile, **53,00 €/mq.** per il terreno edificabile.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.3, del 26.04.2022, l'immobile ricade in zona art.31, Zona Residenziale di completamento (Zona B). Vedi Certificato Urbanistico Allegato.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

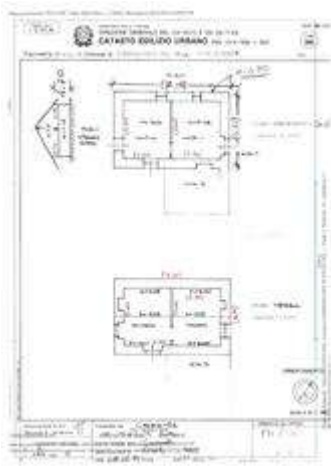
(normativa di riferimento: Legge 26 febbraio 1994, n. 133, e ss.ii. - Catasto Edilizio Urbano.)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: Fabbricati costruiti prima del 1967.)

L'immobile risulta **conforme**.



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

BENI IN TORREVECCHIA TEATINA VIA TORREMONTANARA SNC., QUARTIERE TORREMONTANARA

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

**rustico** a TORREVECCHIA TEATINA Via Torremontanara snc., quartiere Torremontanara, della superficie commerciale di **34,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il rustico è rappresentato da un fabbricato destinato a abitazione di tipo popolare (A/4) in pessimo stato di conservazione, su due livelli, in muratura portante di laterizio e pietra, di vecchia data. **Il primo livello**, o piano S1 è composto da due cantine di superficie netta di pavimento **mq.10,44 cad.**=(3,60x2,90), per un totale di **mq.20,88** di pavimento, l'altezza media interna è di **H=2,07mt.** La superficie lorda esterna di piano è di **mq.34,56**= 7,20x4,80 (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). Le cantine sono dotate di ingresso autonomo e due finestre per la luce e l'aerazione. **Il secondo livello**, o piano terra è composto da due camere di superficie netta di pavimento **mq.10,08 cad.**=(3,60x2,80), per un totale di **mq.20,16** di pavimento, l'altezza media interna è di **H=3,37mt.** La superficie lorda esterna di piano è di **mq.34,56**= 7,20x4,80 (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). Le stanze sono dotate di ingresso principale comune e due finestre per la luce e l'aerazione, (Vedi foto e planimetrie allegate).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,72 mt..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 157 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: VIA TORREMONTANARA TORREVECCHIA TEATINA, piano: S1 - T

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 0.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla (CH), e Chieti (CH).). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo valignani, territorio collinare, vigneti collinari, prossimità alla costa turistica adriatica. .



*Prospetto a monte su via Torremontanara (Sud/ovest)*



*Prospetto a valle su strada vicinale (Nord/ovest)*



*Prospetto nord*



*Prospetto est*





Prospetto sud, su via Torremontanara)



Comune di Torremontanara, Centro di Via Torremontanara, 13, 4 di Via 111

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 minuti, 1,2 km.

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

pessimo 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

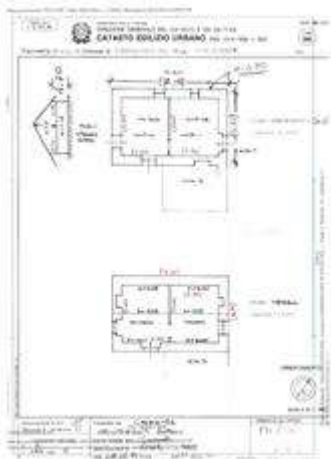
pessimo 

servizi:

pessimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il rustico è rappresentato da un fabbricato destinato a abitazione di tipo popolare (A/4) in pessimo stato di conservazione, su due livelli, in muratura portante di laterizio e pietra, di vecchia data. **Il primo livello**, o piano S1 è composto da due cantine di superficie netta di pavimento **mq.10,44 cad.**=(3,60x2,90), per un totale di **mq.20,88** di pavimento, l'altezza media interna è di **H=2,07mt**. La superficie lorda esterna di piano è di **mq.34,56**= 7,20x4,80 (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). Le cantine sono dotate di ingresso autonomo e due finestre per la luce e l'areazione. **Il secondo livello**, o piano terra è composto da due camere di superficie netta di pavimento **mq.10,08 cad.**=(3,60x2,80), per un totale di **mq.20,16** di pavimento, l'altezza media interna è di **H=3,37mt**. La superficie lorda esterna di piano è di **mq.34,56**= 7,20x4,80 (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). Le stanze sono dotate di ingresso principale comune e due finestre per la luce e l'areazione, (Vedi foto e planimetrie allegate). La classe energetica e l'APE non sono presenti.



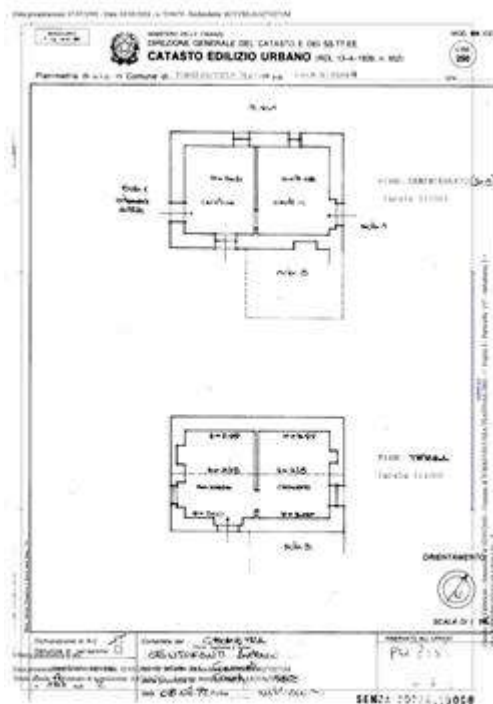
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rustico, Abitazione, Piano S1-T, al lordo delle murature.	69,12	x	50 %	=	34,56
<b>Totale:</b>	<b>69,12</b>				<b>34,56</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (OMI, 2° sem. 2023) (31/12/2023)

Valore minimo: 460,00

Valore massimo: 690,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**1)** Il criterio di valutazione adottato per il rustico in oggetto di stima, è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto (pessimo), della conformazione ed ubicazione degli stessi, come descritto nei precedenti capitoli, nonché dell'andamento (medio/basso) del mercato immobiliare nazionale ed oltre presente in questo

momento storico, e delle problematiche urbanistiche rinvenute in sede di accertamenti. La stima considera detrazioni, al valore del rustico, di vecchia costruzione e pessimo stato di conservazione dello stesso, 2) In particolare il rustico in oggetto è di vecchia costruzione, costruito prima del 1967, in pessimo stato di conservazione, mai ristrutturato. 3) Per quanto sopra Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale dell'immobile, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze, Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo dell'immobile, **460,00 €/mq.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,56 x 460,00 = **15.897,60**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.897,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.897,60**

BENI IN TORREVECCHIA TEATINA VIA TORREMONTANARA SNC., QUARTIERE  
TORREMONTANARA

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO B

**rustico** a TORREVECCHIA TEATINA Via Torremontanara snc., quartiere Torremontanara, della superficie commerciale di **11,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il rustico è destinato a magazzino, ed è rappresentato da un fabbricato (caduco) su un livello, in muratura portante di laterizio e pietra, di vecchia data, in aderenza al fabbricato sub.2 limitrofo. **Il piano calpestabile**, o piano S1, è composto da un vano di superficie netta di pavimento **mq.7,20**= (3,00x2,40), l'altezza media interna è di **H mt.3,45=(3,90+3,00)/2**. La superficie lorda esterna di piano è di **mq.11,20**= 4,00x2,80 (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). Il magazzino è dotato di due ingressi autonomi e una finestra per la luce e l'aerazione. Il rustico è ubicato dietro il fabbricato più alto, lato a monte, lo stato di conservazione è pessimo/cadente, e privo di impianti, (Vedi foto e planimetrie allegate).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,45 mt..Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 157 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe U, consistenza 8 mq, rendita 15,29 Euro, indirizzo catastale: VIA TORREMONTANARA TORREVECCHIA TEATINA, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 0.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla (CH), e Chieti (CH)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo valignani, territorio collinare, vigneti collinari, prossimità alla costa turistica adriatica. .



Prospetto a monte su via Torremontanara (Sud/ovest)



Prospetto a valle su strada vicinale (Nord/ovest)



Prospetto nord



Prospetto est



Prospetto sud, su via Torremontanara



Comune di Formello, Località di Via Torremontanara, Fig. 6.4 del DPT

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 minuti, 1,2 km.

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

pessimo

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

pessimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il rustico è destinato a magazzino, ed è rappresentato da un fabbricato (caduco) su un livello, in muratura portante di laterizio e pietra, di vecchia data, in aderenza al fabbricato sub.2 limitrofo. **Il piano calpestabile**, o piano S1, è composto da un vano di superficie netta di pavimento **mq.7,20**=(3,00x2,40), l'altezza media interna è di **H mt.3,45**=(**3,90+3,00**)/2. La superficie lorda esterna di piano è di **mq.11,20**= 4,00x2,80 (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). Il magazzino è dotato di due ingressi autonomi e una finestra per la luce e l'aerazione. Lo stato di conservazione è pessimo/cadente, e privo di impianti, (Vedi foto e planimetrie allegate). Gli infissi, la classe energetica e l'APE non sono presenti.



CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rustico, Magazzino (Caduco), Piano S1, al lordo delle murature.	11,20	x	100 %	=	11,20
<b>Totale:</b>	<b>11,20</b>				<b>11,20</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (OMI, 2° sem.2023). (31/12/2023)

Valore minimo: 275,00

Valore massimo: 550,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

**1)** Il criterio di valutazione adottato per il rustico oggetto di stima, è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto (caduco), della conformazione ed ubicazione dello stesso, come descritto nei precedenti capitoli, nonché dell'andamento (medio/basso) del mercato immobiliare nazionale presente in questo momento storico. La stima considera detrazioni e incrementi, al valore del fabbricato, detrazioni per vecchia costruzione e caducità dello stesso. **2)** In particolare il rustico, magazzino in oggetto, costruito prima del 1967, è al momento caduco, in pessimo stato di conservazione, **3)** Per quanto sopra Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale dell'immobile, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, e nel caso, di accessori e pertinenze, Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo dell'immobile, **200,00 €/mq.**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 11,20 x 200,00 = **2.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € **2.240,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **2.240,00**

BENI IN TORREVECCHIA TEATINA VIA TORREMONTANARA SNC., QUARTIERE  
TORREMONTANARA

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

**terreno residenziale** a TORREVECCHIA TEATINA Via Torremontanara snc., quartiere Torremontanara, della superficie commerciale di **1.080,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno edificabile in oggetto, vedi CDU allegato, si trova in ottima posizione nell'abitato residenziale in località Torremontanara, è ubicato e servito da due strade carrabili a confine, Via Comunale Torremontanara a monte, e strada vicinale a valle, dista 6,3 Km.- 8 minuti, dalla piazza centrale o centro comunale, e 2 minuti, 1,2 km. dalla Fondovalle Alento, si presenta con media giacitura sull'orizzonte, di forma pressochè regolare (mt.32x37,5)=mq.1.080,00, al momento con valore medio IMU, di **43,00 €/mq.** per terreno edificabile in zona B residenziale di Torrevecchia Teatina. Per quanto sopra Il parametro tecnico di stima e di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie territoriale dell'immobile, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti correttivi soggettivi. Per quanto sopra descritto e i valori riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato dell'immobile, **53,00 €/mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 157 (catasto terreni), indirizzo catastale: VIA TORREMONTANARA TORREVECCHIA TEATINA, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tipo mappale del 30.06.1992, n°261693.

Coerenze: Confina con strada comunale via Torremontanara a monte, Strada vicinale a valle, particelle 510 e 511 ai lati.

Art.31, P.R.G.- Terreno in zona residenziale di completamento (zona B), vedi CDU allegato.

Presenta una forma Regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: Uliveto ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla (CH), e Chieti (CH).). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo valignani, territorio collinare, vigneti collinari, prossimità alla costa turistica adriatica. .



*Prospecto a monte su via Torremontanara (Sud/ovest)*



*Prospecto a valle su strada vicinale (Nord/ovest)*



*Prospecto nord*



*Prospecto est*



*Prospecto sud, su via Torremontanara*



Comune di Torremontanara, Località di Via Torremontanara, Fig. 6.4 del CDU

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 minuti, 1,2 km.

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno edificabile in oggetto, vedi CDU allegato, si trova in ottima posizione nell'abitato

residenziale in località Torremontanara, è ubicato e servito da due strade carrabili a confine, Via Comunale Torremontanara a monte, e strada vicinale a valle, dista 6,3 Km.- 8 minuti, dalla piazza centrale o centro comunale, e 2 minuti, 1,2 km. dalla Fondovalle Alento, si presenta con media giacitura sull'orizzonte, di forma pressochè regolare (mt.32x37,5)=mq.1.080,00, al momento con valore medio IMU, di **43,00 €/mq.** per terreno edificabile in zona B residenziale di Torrevecchia Teatina. Per quanto sopra Il parametro tecnico di stima e di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie territoriale dell'immobile, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti correttivi soggettivi. Per quanto sopra descritto e i valori riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato dell'immobile, **53,00 €/mq.**



#### CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno Edificabile	1.080,00	x	100 %	=	1.080,00
<b>Totale:</b>	<b>1.080,00</b>				<b>1.080,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Ufficio Tecnico Comunale (06/04/2024)

Domanda: Quale è il Valore Medio IMU al metro quadrato, terreni edificabili in zona B, nel Comune di Torrevecchia Teatina (CH)

Valore minimo: 21,00

Valore massimo: 65,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

**1)** Il criterio di valutazione adottato per il terreno in oggetto di stima, è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (p.sso il Comune, Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto (media pendenza, forma pressochè regolare, buona accessibilità, distanza dal centro abitato), della conformazione ed ubicazione dello stesso, come descritto nei precedenti capitoli, nonché dell'andamento (medio/basso) del mercato immobiliare nazionale presente in questo momento storico. **2)** Detto terreno edificabile, vedi CDU allegato, in ottima posizione nell'abitato residenziale località Torremontanara, è ubicato e servito da due strade carrabili a confine, Via Comunale Torremontanara a monte, e strada vicinale a valle, dista 6,3 Km.- 8 minuti, dalla piazza centrale o centro comunale, e 2 minuti, 1,2 km. dalla Fondovalle Alento, si presenta con media giacitura sull'orizzonte, di forma pressochè regolare (mt.32x37,5)=mq.1.080,00, al momento con valore medio IMU, di **43,00€/mq.** per terreno edificabile in zona B residenziale di Torrevecchia Teatina. **3)** Per quanto sopra Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie territoriale dell'immobile, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti correttivi soggettivi, Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato dell'immobile, **53,00 €/mq.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.080,00	x	53,00	=	<b>57.240,00</b>
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 57.240,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 57.240,00</b>
---	--------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**1)** Il criterio di valutazione adottato per le unità immobiliari oggetto di stima, è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione delle stesse, come descritto nei precedenti capitoli, nonché dell'andamento (medio/basso) del mercato immobiliare nazionale ed oltre presente in questo momento storico. La stima considera detrazioni e incrementi, al valore del lotto stimato, in particolare detrazioni, per scarso stato di conservazione generale dei fabbricati rilevati ma riutilizzabili con opportuno intervento di recupero, e incrementi, dovuti al valore del terreno edificabile su cui è costruito il rustico rilevato. **2)** In particolare il rustico rilevato, costruito prima del 1967, al momento in scarso stato di conservazione, è parte del terreno edificabile di mq.1.080,00 su cui è costruito. **3)** Detto terreno edificabile, vedi certificato urbanistico (CDU) allegato, in ottima posizione, è ubicato e servito da due strade carrabili a confine del lotto in questione, via Comunale Torremontanara a monte, e strada vicinale a valle, si presenta con media giacitura sull'orizzonte, di forma pressochè regolare (mt.32x37,5)=mq.1.080,00, al momento con valore medio IMU, di 43,00 €/mq.

per terreno edificabile in zona B residenziale di Torrevecchia Teatina. **4)** Per quanto sopra Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale dell'immobile, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze. Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo dell'immobile, **460,00 €/mq.** per il rustico abitazione, e **200,00 €/mq.** per il rustico magazzino, **53,00 €/mq.** per il terreno edificabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Torrevecchia Teatina (CH), agenzie: Chieti, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	rustico	34,56	0,00	15.897,60	15.897,60
B	rustico	11,20	0,00	2.240,00	2.240,00
C	terreno residenziale	1.080,00	0,00	57.240,00	57.240,00
				<b>75.377,60 €</b>	<b>75.377,60 €</b>

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: **€ 75.377,60**

**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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 75.377,60</b>