



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 70/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Francesco Turco

CUSTODE:  
Avv. Graziano Menè

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Massimo Palumbo**

CF: PLMMSM71A18C632C  
con studio in CHIETI (CH) VIA DEI PENTRI, 16  
telefono: 3393662702  
email: m.palumbo.1377@gmail.com  
PEC: massimo.palumbo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2022

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a LAMA DEI PELIGNI Via Nazionale Frentana 184/182, della superficie commerciale di **112,50** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La porzione di corpo di fabbricato residenziale, da cielo a terra, costituisce un unico fabbricato speculare ubicato nel comune di Lama dei Peligni lungo la strada Via Nazionale Frentana n. 184 da cui ha accesso.

Il centro storico, a circa 400 mt, presenta edifici e fabbricati con particolari caratteristiche di pregio come la Chiesa parrachiale di Gesù Bambino e i palazzi Verlengia, dei Baroni Tabassi ecc. tutti ubicati in piazza Umberto I.

Tra i luoghi d'interesse, nelle vicinanze, sono da segnalare la Grotta del Cavallone e la Grotta Sant'Angelo.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, nello specifico le destinazioni sono le seguenti:

1° Piano: raggiungibile da una scala ad una rampa è costituita da cucina e soggiorno (H= 2,70m);

2° Piano: con accesso da una scala interna a doppia rampa è costituita da n. 2 camere da letto ed un bagno (H=2,70 m);

3° Piano Sottotetto: è costituito da due soffitte dell'altezza media di m 1,00 e m 1,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 414 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Frentana, piano: 1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da soppressione dei sub. 1 e 2
- Coerenze: Via Frà Pietro Silvestri, particelle 412, 414 e 4239.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988.

**B** **box singolo** a LAMA DEI PELIGNI Via Nazionale Frentana 184/182, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il garage fa parte della porzione di corpo di fabbricato residenziale, da cielo a terra, che costituisce un unico fabbricato speculare ubicato nel comune di Lama dei Peligni lungo la strada Via Nazionale Frentana n. 182 da cui ha accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 414 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Frentana, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da da soppressione del sub. 1 e 2  
Coerenze: Fabbricato p.lla 412, Via Nazionale Frentana e fg. 29 p.lla 414 sub. 3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988.

**C terreno con sovrastante manufatto** a LAMA DEI PELIGNI Via Nazionale Frentana 184/182, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno è ubicato nella parte retrostante il fabbricato con accesso sia dalla via Frà Pietro Silvestri che dal vano cucina dell'abitazione al 1° piano.

L'appezzamento di terreno ha una configurazione planimetrica regolare e giacitura altimetrica leggermente acclive e sviluppa una superficie catastale complessiva di mq 94.

Porzione di esso è occupato da un manufatto seminterrato di remota costruzione adibito a deposito/legnaia.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 1, superficie 94, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via Frà Pietro Silvestri, particelle 412, 414 e 4239.

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,Il terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>249,50 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>€. 14.272,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.258,88</b>
Data della valutazione:	<b>15/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/09/2019, con scadenza il 31/08/2023, registrato il 28/08/2019 a Lanciano (Ch) ai nn. 001960-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 1.800,00.

Il contratto di locazione è inerente solo l'abitazione al fg. 29, p.lla 414, sub. 3.

## **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, trascritta il 30/09/2022 a CHIETI ai nn. RP14246 RG 17994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:

Sul fabbricato di cui trattasi non risultano cause in corso, nè presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, non risultano speciali vincoli storici o paesaggistici, non sono gravati da censo, livello o uso civico. il fabbricato non fa parte di un condominio e non sono emersi eventuali procedimenti giudiziari.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il verbale di pignoramento, trascritto a Chieti il 30/09/2022 al RP 14246 RG 17994, riporta tutte le quote attribuite agli esecutati errate poichè gli stessi hanno ereditato dal de cuius \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la sola quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà, infatti, in tutti gli atti di provenienza vi è la dichiarazione della "comunione dei beni", quindi la quota pignorata è pari ad 1/2 dell'intero.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 03/09/2018 a Chieti ai nn. RP 11058 RG 14671

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 03/09/2018 a Chieti ai nn. RP 11058 RG 14671

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 03/09/2018 a Chieti ai nn. RP 11058 RG 14671

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di atto di compravendita (dal 10/06/1989 fino al 15/08/2016), con atto stipulato il 10/06/1989 a firma di Notar De Matteis Giovanni ai nn. Rep. 10723 di repertorio, registrato il 27/06/1989 a Chieti ai nn. 1255, trascritto il 30/06/1989 a Chieti ai nn. RP 8260 RG 10093.

Nella'atto la \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni (\*\*\* A DATO OSCURATO \*\*\* ).

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

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

Concessione Edilizia N. **2R**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ricostruzione di un fabbricato demolito a seguito del sisma del 7 e 11 maggio 1984, presentata il 26/11/1987, rilasciata il 02/09/1988 con il n. 2R di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

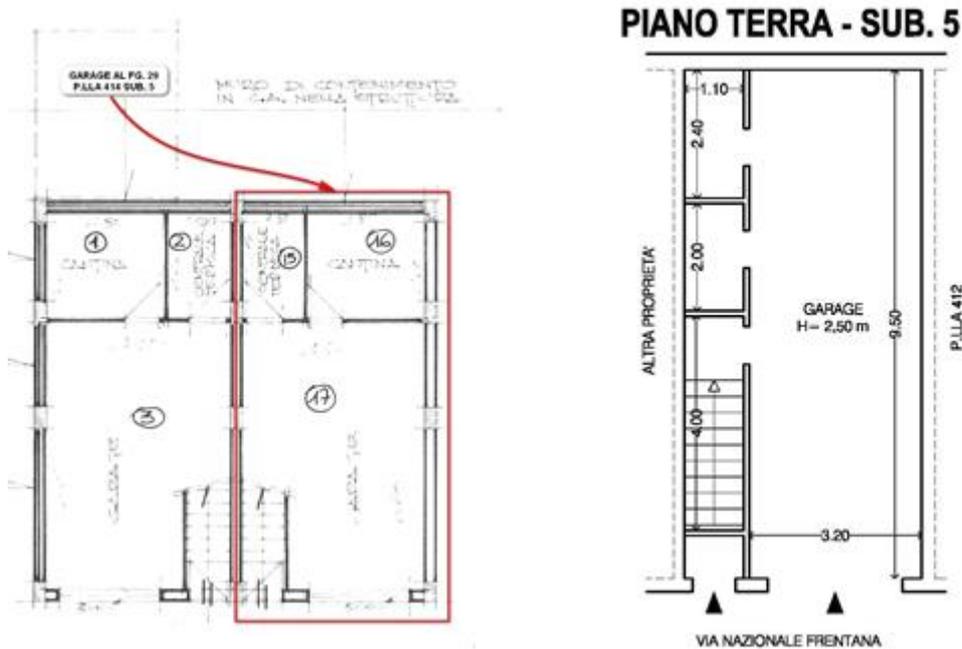
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 e s.m.i. del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi per in conseguimento del titolo in sanatoria, oblazioni, oneri e spese tecniche professionali: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a garage al piano terra identificato al fg. 29 p.la 414 sub. 5



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il manufatto "graffato" al terreno è censito in catasto terreno come seminativo arborato invece di essere censito in catasto fabbricati con eventuale categoria C/2 (magazzino/deposito)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: costituzione mediante dichiarazione di fabbricato urbano (docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione del documento docfa e spese tecniche professionali: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a terreno fg. 29 particella 413



Stralcio mappa catastale



Stralcio della visura catastale

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale riferita all'immobile sub. 3 non

riporta il balcone al piano secondo

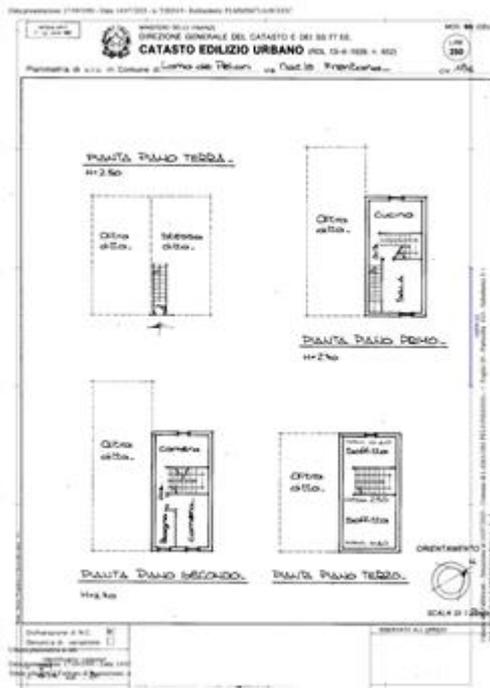
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale docfa

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

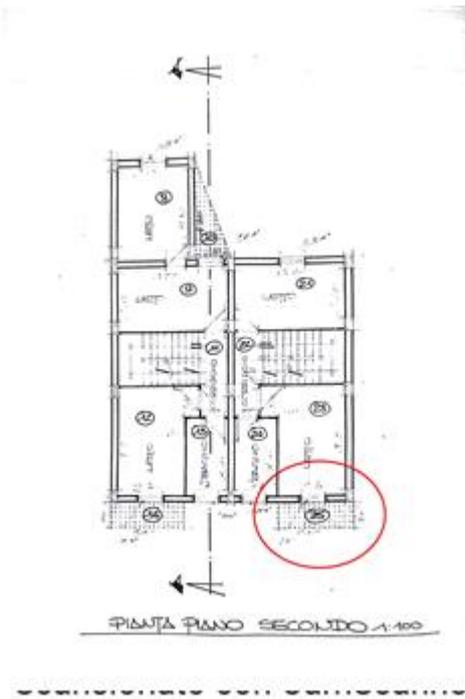
Costi di regolarizzazione:

- redazione del documento docfa e spese tecniche professionali: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento fg. 29 particella 414 sub. 3



Planimetria catastale



Planimetria allegata alla CE 2R/1988



*Rilievo stato di fatto*

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

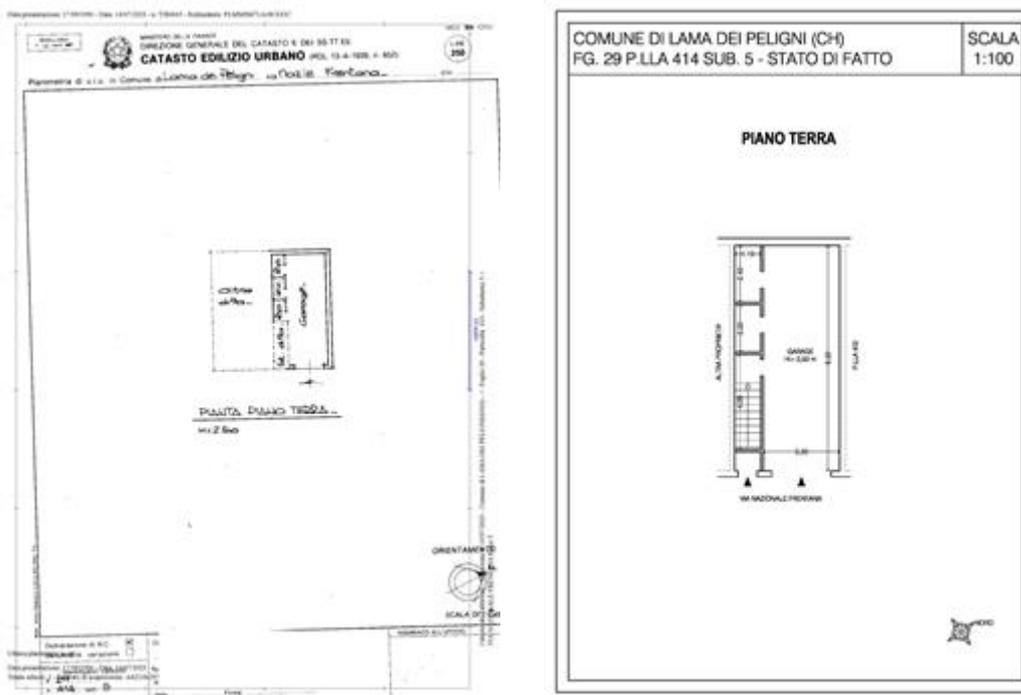
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (docfa) per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di documento di variazione catastale docfa e spese tecniche professionali: € 800,00

Questa situazione è riferita solamente a garage al piano terra fg. 29 p.la 414 sub. 5



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LAMA DEI PELIGNI VIA NAZIONALE FRENTANA 184/182

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LAMA DEI PELIGNI Via Nazionale Frentana 184/182, della superficie commerciale di **112,50** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La porzione di corpo di fabbricato residenziale, da cielo a terra, costituisce un unico fabbricato speculare ubicato nel comune di Lama dei Peligni lungo la strada Via Nazionale Frentana n. 184 da cui ha accesso.

Il centro storico, a circa 400 mt, presenta edifici e fabbricati con particolari caratteristiche di pregio come la Chiesa parrachiale di Gesù Bambino e i palazzi Verlengia, dei Baroni Tabassi ecc. tutti ubicati in piazza Umberto I.

Tra i luoghi d'interesse, nelle vicinanze, sono da segnalare la Grotta del Cavallone e la Grotta Sant'Angelo.

Il fabbricato è costituito da tre piani fuori terra, nello specifico le destinazioni sono le seguenti:

1° Piano: raggiungibile da una scala ad una rampa è costituita da cucina e soggiorno (H= 2,70m);

2° Piano: con accesso da una scala interna a doppia rampa è costituita da n. 2 camere da letto ed un bagno (H=2,70 m);

3° Piano Sottotetto: è costituito da due soffitte dell'altezza media di m 1,00 e m 1,40.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 414 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Frentana, piano: 1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da soppressione dei sub. 1 e 2  
Coerenze: Via Frà Pietro Silvestri, particelle 412, 414 e 4239.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988.



*Vista esterna del fabbricato destinato ad abitazione*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fara San Martino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grotta del Cavallone.



*Vista satellitare con individuazione degli immobili*



*Vista satellitare su catastale con individuazione degli immobili*



Stralcio mappa catastale con individuazione degli immobili

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si presenta in stato di conservazione normale, sia internamente che esternamente, tutte le rifiniture sono quelle originali dell'epoca della ricostruzione post-terremoto (1988). Gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetro camera protette da tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato di colore bianco ed il portoncino d'ingresso è in alluminio e vetro martellato. Il pavimento dei vari piani è in piastrelle di ceramica, il bagno è pavimentato e piastrellato in ceramica. L'abitazione è dotata di impianti civili completi, impianti idrico-sanitario, elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con impianto di distribuzione ed emissione a radiatori in alluminio. Una soffitta è priva di rifiniture (pavimento ed intonaco), mentre l'altra presenta solo il pavimento con la presenza di un lavabo, vaso igienico e bidet oltre ad attacco per lavatrice.



Scala di accesso all'abitazione



Vano cucina/pranzo



Cortile con accesso dalla cucina



Scala interna



Soffitta parzialmente rifinita



Soffitta non rifinita

CONSISTENZA:

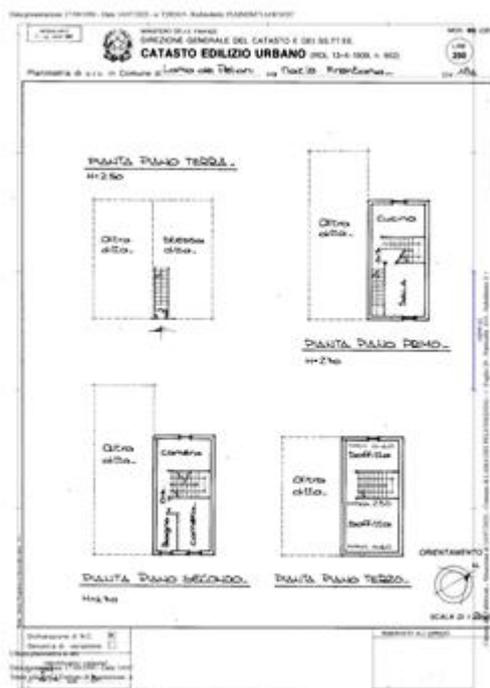
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione al 1° e 2° piano	90,00	x	100 %	=	90,00
Sottotetto - soffitta	45,00	x	50 %	=	22,50
<b>Totale:</b>	<b>135,00</b>				<b>112,50</b>



Rilievo dello stato di fatto fg. 29 p. 414 sub. 3



Planimetria catastale fg. 29 p. 414 sub. 3

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: REMAX-Idealista  
Descrizione: Villetta bifamiliare  
Indirizzo: via Scalette, 6  
Superfici principali e secondarie: 192  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 135.000,00 pari a 703,13 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: Idealista  
Descrizione: Casa indipendente  
Indirizzo: via Nazionale Frentana, 60  
Superfici principali e secondarie: 260  
Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 423,08 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 370,00

Valore massimo: 550,00

Note: Abitazione di tipo economico

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare in Lama dei Peligni (Ch), sia residenziale che commerciale, è scarsa con un basso numero di domande e offerte. Il valore dell'immobile da stimare è stato determinato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia delle Entrate e dai pochi annunci rivenuti sui siti specializzati di vendita immobiliare. Nella valutazione sono stati considerati i valori medi tra quelli del range di oscillazione dei valori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,50 x 300,00 = **33.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 33.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.875,00**

BENI IN LAMA DEI PELIGNI VIA NAZIONALE FRENTANA 184/182

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a LAMA DEI PELIGNI Via Nazionale Frentana 184/182, della superficie commerciale di **43,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il garage fa parte della porzione di corpo di fabbricato residenziale, da cielo a terra, che costituisce un unico fabbricato speculare ubicato nel comune di Lama dei Peligni lungo la strada Via Nazionale Frentana n. 182 da cui ha accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 414 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, rendita 81,34 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale Frentana, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da da soppressione del sub. 1 e 2  
Coerenze: Fabbricato p.lla 412, Via Nazionale Frentana e fg. 29 p.la 414 sub. 3.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988.



*Vista esterna del locale garage*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fara San Martino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grotta del Cavallone.



*Vista satellitare con individuazione degli immobili*



*Vista satellitare su catastale con individuazione degli immobili*



*Stralcio mappa catastale con individuazione degli immobili*

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il garage si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, le rifiniture sono quelli originali dell'epoca della ricostruzione post-terremoto (1988) . La porta carrabile di accesso è in ferro e grata con vetro martellato in sommità, il pavimento è in piastrelle di ceramica colore rosso (7,5x15), è presente l'impianto elettrico sottotraccia. Il locale è dotato di n. 3 magazzini di cui uno sottoscala.



Vista interna del locale garage

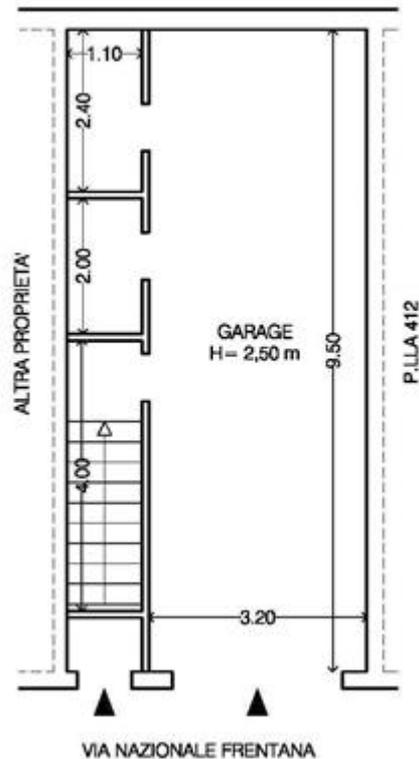
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	43,00	x	100 %	=	43,00
<b>Totale:</b>	<b>43,00</b>				<b>43,00</b>

## PIANO TERRA - SUB. 5



Planimetria stato di fatto garage

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 320,00

Valore massimo: 450,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare in Lama dei Peligni (Ch), sia residenziale che commerciale, è scarsa con un basso numero di domande e offerte. Il valore dell'immobile da stimare è stato determinato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione sono stati considerati i valori medi tra quelli del range di oscillazione dei valori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43,00 x 100,00 = **4.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.150,00**

BENI IN LAMA DEI PELIGNI VIA NAZIONALE FRENTANA 184/182

**TERRENO CON SOVRASTANTE MANUFATTO**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno con sovrastante manufatto** a LAMA DEI PELIGNI Via Nazionale Frentana 184/182, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il terreno è ubicato nella parte retrostante il fabbricato con accesso sia dalla via Frà Pietro Silvestri che dal vano cucina dell'abitazione al 1° piano.

L'appezzamento di terreno ha una configurazione planimetrica regolare e giacitura altimetrica leggermente acclive e sviluppa una superficie catastale complessiva di mq 94.

Porzione di esso è occupato da un manufatto seminterrato di remota costruzione adibito a deposito/legnaia.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 1, superficie 94, reddito agrario 0,19 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via Frà Pietro Silvestri, particelle 412, 414 e 4239.

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: nessuna ,Il terreno



*Terreno con sovrastante manufatto*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fara San Martino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grotta del Cavallone.



Vista satellitare con individuazione degli immobili



Vista satellitare su catastale con individuazione degli immobili



Stralcio mappa catastale con individuazione degli immobili

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	94,00	x	100 %	=	94,00
<b>Totale:</b>	<b>94,00</b>				<b>94,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore di mercato del terreno viene eseguita a corpo poichè lo stesso viene considerato come accessorio del fabbricato, ovvero, come giardino di pertinenza - corte esclusiva.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare in Lama dei Peligni (Ch), sia residenziale che commerciale, è scarsa con un basso numero di domande e offerte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti - comune di Lama dei Peligni, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Lama dei Peligni

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	112,50	0,00	33.750,00	16.875,00
B	box singolo	43,00	0,00	4.300,00	2.150,00
	terreno con				
C	sovrastante manufatto	94,00	0,00	1.000,00	500,00
				<b>39.050,00 €</b>	<b>19.525,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 1.952,50**  
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.272,50**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 713,63**  
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 300,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.258,88**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2022

## LOTTO 2

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

**A** **appartamento** a CIVITELLA MESSER RAIMONDO Frazione Selva 17, frazione La Selva, della superficie commerciale di **129,09** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è ubicato al piano terra di un unico fabbricato, da cielo a terra, diviso verticalmente in due corpi di fabbrica di diversa proprietà, nello specifico p.la 2 degli esecutati e p.la 4 altra proprietà, nel comune di Civitella Messer Raimondo, in contrada La Selva lungo la strada statale 263 di collegamento Fara San Martino e Lama dei Peligni da cui ha accesso attraverso due strade comunali.

Il centro storico, a circa 2,5 km, presenta edifici e fabbricati con particolari caratteristiche di pregio come il Castello o palazzo dei conti Baglioni, Palazzo Gattone e la Chiesa del Santissimo Salvatore.

Tra i luoghi d'interesse, nelle vicinanze, sono da segnalare la Grotta del Cavallone e la Grotta Sant'Angelo.

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da tre piani fuori terra, nello specifico le destinazioni sono le seguenti:

Piano Seminterrato: con accesso dalla corte esterna destinata a cantine (sub. 2 e 3);

Piano Terra Sub. 2: con accesso dall'adiacente strada comunale l'appartamento è costituito da un soggiorno, n. 2 camere da letto, un bagno e ripostiglio;

Piano 1° e 2° Sub. 3: con accesso dall'adiacente strada comunale l'appartamento è costituito da un ingresso, soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e sottotetto con soffitte, bagno e terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 2 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Frazione Selva, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada comunale, distacchi con corte esterna sub. 1 e fabbricato p.la 4  
La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (usufruttuaria) è deceduta il 31/05/2015

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**129,09 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.590,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 17.261,21
Data della valutazione:	15/11/2023

### 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:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 10/07/2004 a CHIETI ai nn. RP 1963 RG 11592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 986.000,00.

Importo capitale: € 798.983,52

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/07/2004 a CHIETI ai nn. RP 2056 RG 12181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 179.249,11

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 02/09/2004 a CHIETI ai nn. RP 2506 RG 14725, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 51.956,54

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/12/2004 a CHIETI ai nn. RP 3985 RG 23661, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.330.000,00.

Importo capitale: € 1.263.607,16

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/11/2006 a CHIETI ai nn. RP 6976 RG 30021, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.030.000,00.

Importo capitale: € 801.277,76

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

pignoramento, trascritta il 16/03/2009 a CHIETI ai nn. RP 3539 RG 5177, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, trascritta il 30/09/2022 a CHIETI ai nn. RP 14246 RG 17994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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:

Sull'immobile di cui trattasi non risultano cause in corso, nè presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, non risultano speciali vincoli storici o paesaggistici, non sono gravati da censo, livello o uso civico. il fabbricato non fa parte di un condominio e non sono emersi eventuali procedimenti giudiziari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il verbale di pignoramento, trascritto a Chieti il 30/09/2022 al RP 14246 RG 17994, riporta tutte le quote attribuite agli esecutati errate poichè gli stessi hanno ereditato dal de cuius ██████████ Falco la sola quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà, infatti, in tutti gli atti di provenienza vi è la dichiarazione della "comunione dei beni", quindi la quota pignorata è pari ad 1/2 dell'intero.

La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , usufruttuaria, è deceduta il 31/05/2015.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 29/03/2018 a CHIETI ai nn. RP 4000 RG 5315

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 29/03/2018 a CHIETI ai nn. RP 4000 RG 5315

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 29/03/2018 a CHIETI ai nn. RP 4000 RG 5315

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 31/12/1991 fino al 15/08/2016), con atto stipulato il 31/12/1991 a firma di Notar Giovanni de Matteis ai nn. 18608 di repertorio, trascritto il 27/01/1992 a CHIETI ai nn. RP 2530 RG 2715.

Nell'atto il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza di accesso agli atti amministrativi del 17/07/2023 prot. 2537 nessuna documentazione è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Civitella Messer Raimondo.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si dovrà ripristinare lo stato "originario" dell'appartamento attraverso la chiusura dei vani porta e/o aperture realizzate per collegare l'unità pignorata (p.lla 2 sub. 2) a porzione di immobile di altra proprietà.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale unico documento rinvenuto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 e s.m.i. del DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi per in conseguimento del titolo in sanatoria, oblazioni, oneri e spese tecniche professionali: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano terra



Planimetria catastale



Rilievo dello stato di fatto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (docfa)

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di documento di variazione catastale docfa e spese tecniche professionali: €500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN CIVITELLA MESSER RAIMONDO FRAZIONE SELVA 17, FRAZIONE LA SELVA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CIVITELLA MESSER RAIMONDO Frazione Selva 17, frazione La Selva, della superficie commerciale di **129,09** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è ubicato al piano terra di un unico fabbricato, da cielo a terra, diviso verticalmente in due corpi di fabbrica di diversa proprietà, nello specifico p.lla 2 degli esecutati e p.lla 4 altra proprietà, nel comune di Civitella Messer Raimondo, in contrada La Selva lungo la strada statale 263 di collegamento Fara San Martino e Lama dei Peligni da cui ha accesso attraverso due strade comunali.

Il centro storico, a circa 2,5 km, presenta edifici e fabbricati con particolari caratteristiche di pregio come il Castello o palazzo dei conti Baglioni, Palazzo Gattone e la Chiesa del Santissimo Salvatore.

Tra i luoghi d'interesse, nelle vicinanze, sono da segnalare la Grotta del Cavallone e la Grotta Sant'Angelo.

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da tre piani fuori terra, nello specifico le destinazioni sono le seguenti:

Piano Seminterrato: con accesso dalla corte esterna destinata a cantine (sub. 2 e 3);

Piano Terra Sub. 2: con accesso dall'adiacente strada comunale l'appartamento è costituito da un soggiorno, n. 2 camere da letto, un bagno e ripostiglio;

Piano 1° e 2° Sub. 3: con accesso dall'adiacente strada comunale l'appartamento è costituito da un ingresso, soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e sottotetto con soffitte, bagno e terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 2 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Frazione Selva, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Strada comunale, distacchi con corte esterna sub. 1 e fabbricato p.lla 4

La ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) (usufruttuaria) è deceduta il 31/05/2015

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



Vista esterna del fabbricato con individuazione dell'appartamento p.lla 2 sub. 2



Vista esterna dell'appartamento dal terrazzo di pertinenza p.lla 2 sub. 2



Vista del fabbricato dalla strada comunale



Vista esterna del fabbricato con indicazione delle porzioni pignorate e quelle di altra proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fara San Martino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare con individuazione del fabbricato p.lla 2



Vista satellitare su catastale con individuazione del fabbricato p.lla 2



Stralcio mappa catastale con evidenziato il fabbricato e la corte p.lla 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al piano terra (sub. 2) si presenta in buono stato di conservazione, sia internamente che esternamente, tutte le rifiniture sono quelle originali dell'epoca di costruzione. Gli infissi sono in legno e vetro camera protette da persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Il pavimento dei vari vani sono in piastrelle di ceramica di dimensioni e decorazioni diverse, il bagno è pavimentato e piastrellato in ceramica. L'abitazione è dotata di impianti civili completi, impianti idrico-sanitario, elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento elettrico. L'appartamento è privo di un vano cucina ed è finicamente e funzionalmente collegata all'unità di cui alla p.lla 4 sub. 2 di altra proprietà attraverso l'apertura di una parete. Attualmente si accede all'appartamento attraverso la porta d'ingresso della p.lla 4 sub. 2, comunque è garantito anche l'accesso dalla strada comunale attraverso il terrazzo.



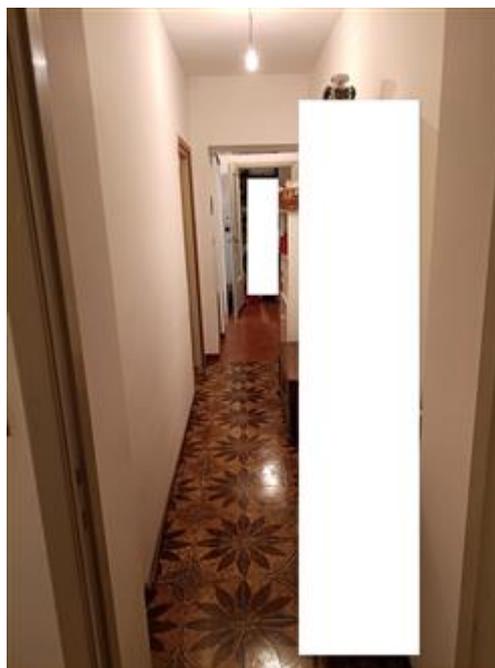
Vista del soggiorno, si evidenzia l'apertura di collegamento con l'unità p.lla 4 sub. 2 di altra proprietà



Bagno



Camera da letto



Corridoio



Ingresso alla cantina



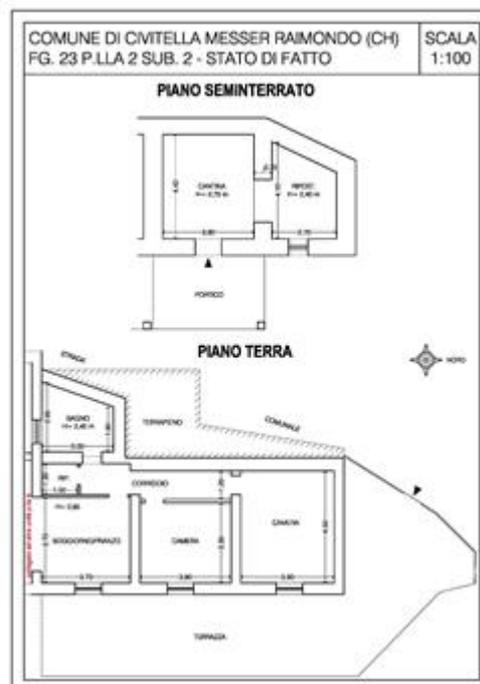
Cantina

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano terra	85,00	x	100 %	=	85,00
terrazzo di pertinenza appartamento	73,00	x	33 %	=	24,09
cantina al piano seminterrato	40,00	x	50 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>198,00</b>				<b>129,09</b>



Rilievo dello stato di fatto appartamento e cantina fg. 23 p.lla 2 sub. 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Re/max

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Strada Statale 263

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 453,13 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 355,00

Valore massimo: 530,00

Note: Abitazioni civili

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare in Civitella Messer Raimondo (Ch), sia residenziale che commerciale, è scarsa con un basso numero di domande e offerte. Il valore dell'immobile da stimare è stato determinato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia delle Entrate e dai pochi annunci rivenuti sui siti specializzati di vendita immobiliare. Nella valutazione sono stati considerati i valori medi tra quelli del range di oscillazione dei valori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 129,09 x 350,00 = **45.181,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 45.181,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 22.590,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche

costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare in Civitella Messer Raimondo (Ch), sia residenziale che commerciale, è scarsa con un basso numero di domande e offerte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti - comune di Civitella Messer Raimondo, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Civitella Messer Raimondo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	129,09	0,00	45.181,50	22.590,75
				<b>45.181,50 €</b>	<b>22.590,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.590,75**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.029,54**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 2.300,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.261,21**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2022

## LOTTO 3

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

**A** **appartamento** a CIVITELLA MESSER RAIMONDO Frazione Selva 17, frazione La Selva, della superficie commerciale di **147,09** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è ubicato al piano primo e secondo/sottotetto di un unico fabbricato, da cielo a terra, diviso verticalmente in due corpi di fabbrica di diversa proprietà, nello specifico p.la 2 degli esecutati e p.la 4 altra proprietà, nel comune di Civitella Messer Raimondo, in contrada La Selva lungo la Strada Statale 263 di collegamento Fara San Martino e Lama dei Peligni da cui ha accesso attraverso due strade comunali.

Il centro storico, a circa 2,5 km, presenta edifici e fabbricati con particolari caratteristiche di pregio come il Castello o palazzo dei conti Baglioni, Palazzo Gattone e la Chiesa del Santissimo Salvatore.

Tra i luoghi d'interesse, nelle vicinanze, sono da segnalare la Grotta del Cavallone e la Grotta Sant'Angelo.

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da tre piani fuori terra, nello specifico le destinazioni sono le seguenti:

Piano Seminterrato: con accesso dalla corte esterna destinata a cantine (sub. 2 e 3);

Piano Terra Sub. 2: con accesso dall'adiacente strada comunale l'appartamento è costituito da un soggiorno, n. 2 camere da letto, un bagno e ripostiglio;

Piano 1° e 2° Sub. 3: con accesso dall'adiacente strada comunale l'appartamento è costituito da un ingresso, soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e sottotetto con soffitte, bagno e terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo/sottotetto e seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 2 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Frazione Selva, piano: S1-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada comunale, distacchi con corte esterna sub. 1 e fabbricato p.la 4  
La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (usufruttuaria) è deceduta il 31/05/2015

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**147,09 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.740,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.153,71
Data della valutazione:	15/11/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 10/07/2004 a CHIETI ai nn. RP 1963 RG 11592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 986.000,00.

Importo capitale: € 798.983,52

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/07/2004 a CHIETI ai nn. RP 2056 RG 12181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 179.249,11

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 02/09/2004 a CHIETI ai nn. RP 2506 RG 14725, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 51.956,54

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/12/2004 a CHIETI ai nn. RP 3985 RG 23661, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.330.000,00.

Importo capitale: € 1.263.607,16

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/11/2006 a CHIETI ai nn. RP 6976 RG 30021, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.030.000,00.

Importo capitale: € 801.277,76

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

pignoramento, trascritta il 16/03/2009 a CHIETI ai nn. RP 3539 RG 5177, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, trascritta il 30/09/2022 a CHIETI ai nn. RP 14246 RG 17994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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:

Sull'immobile di cui trattasi non risultano cause in corso, nè presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, non risultano speciali vincoli storici o paesaggistici, non sono gravati da censo, livello o uso civico. il fabbricato non fa parte di un condominio e non sono emersi eventuali procedimenti giudiziari.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il verbale di pignoramento, trascritto a Chieti il 30/09/2022 al RP 14246 RG 17994, riporta tutte le quote attribuite agli esecutati errate poichè gli stessi hanno ereditato dal de cuius Rotunno Pietro Falco la sola quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà, infatti, in tutti gli atti di provenienza vi è la dichiarazione della "comunione dei beni", quindi la quota pignorata è pari ad 1/2 dell'intero.

La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , usufruttuaria, è deceduta il 31/05/2015.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 29/03/2018 a CHIETI ai nn. RP 4000 RG 5315

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 29/03/2018 a CHIETI ai nn. RP 4000 RG 5315

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 29/03/2018 a CHIETI ai nn. RP 4000 RG 5315

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 31/12/1991 fino al 15/08/2016), con atto stipulato il 31/12/1991 a firma di Notar Giovanni de Matteis ai nn. 18608 di repertorio, trascritto il 27/01/1992 a CHIETI ai nn. RP 2530 RG 2715.

Nell'atto il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

A seguito di istanza di accesso agli atti amministrativi del 17/07/2023 prot. 2537 nessuna documentazione è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Civitella Messer Raimondo.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si dovrà ripristinare lo stato "originario" dell'appartamento attraverso la chiusura dei vani porta e/o aperture realizzate per collegare l'unità pignorata (p.lla 2 sub. 3) a porzione di immobile di altra proprietà.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CIVITELLA MESSER RAIMONDO FRAZIONE SELVA 17, FRAZIONE LA SELVA

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CIVITELLA MESSER RAIMONDO Frazione Selva 17, frazione La Selva, della superficie commerciale di **147,09** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento è ubicato al piano primo e secondo/sottotetto di un unico fabbricato, da cielo a terra, diviso verticalmente in due corpi di fabbrica di diversa proprietà, nello specifico p.lla 2 degli esecutati e p.lla 4 altra proprietà, nel comune di Civitella Messer Raimondo, in contrada La Selva lungo la Strada Statale 263 di collegamento Fara San Martino e Lama dei Peligni da cui ha accesso attraverso due strade comunali.

Il centro storico, a circa 2,5 km, presenta edifici e fabbricati con particolari caratteristiche di pregio

come il Castello o palazzo dei conti Baglioni, Palazzo Gattone e la Chiesa del Santissimo Salvatore.

Tra i luoghi d'interesse, nelle vicinanze, sono da segnalare la Grotta del Cavallone e la Grotta Sant'Angelo.

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da tre piani fuori terra, nello specifico le destinazioni sono le seguenti:

Piano Seminterrato: con accesso dalla corte esterna destinata a cantine (sub. 2 e 3);

Piano Terra Sub. 2: con accesso dall'adiacente strada comunale l'appartamento è costituito da un soggiorno, n. 2 camere da letto, un bagno e ripostiglio;

Piano 1° e 2° Sub. 3: con accesso dall'adiacente strada comunale l'appartamento è costituito da un ingresso, soggiorno, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e sottotetto con soffitte, bagno e terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, secondo/sottotetto e seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 2 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Frazione Selva, piano: S1-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Strada comunale, distacchi con corte esterna sub. 1 e fabbricato p.lla 4

La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (usufruttuaria) è deceduta il 31/05/2015

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



Vista esterna del fabbricato con individuazione dell'unità p.lla 2 sub. 3



Altra vista esterna



Vista esterna del fabbricato dalla strada comunale



Vista esterna del fabbricato con indicazione delle porzioni pignorata e quelle di altra proprietà

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fara San Martino). Il traffico nella zona è locale, i

parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare con individuazione del fabbricato p.la 2



Vista satellitare su catastale con individuazione del fabbricato p.la 2



Stralcio mappa catastale con evidenziato il fabbricato e la corte p.la 2

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al piano primo (sub. 3) si presenta in buono stato di conservazione, sia internamente che esternamente, tutte le rifiniture sono quelle originali dell'epoca di costruzione. Gli infissi sono in legno e vetro camera protette da persiane in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Il pavimento dei vari vani sono in piastrelle di ceramica di dimensioni e decorazioni diverse, i bagni sono pavimentati e piastrellati in ceramica. L'abitazione è dotata di impianti civili completi, impianti idrico-sanitario, elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento elettrico (fancoil). L'appartamento è privo del vano cucina ed è finicamente e funzionalmente collegata all'unità di cui alla p.la 4 sub. 3 di altra proprietà attraverso l'apertura di una parete e vani porta. Attualmente si accede all'appartamento attraverso la porta d'ingresso della p.la 4 sub. 3, comunque è garantito anche l'accesso diretto dall'adiacente strada comunale.



*Vista del soggiorno, si evidenzia l'apertura di collegamento con immobile di altra proprietà*



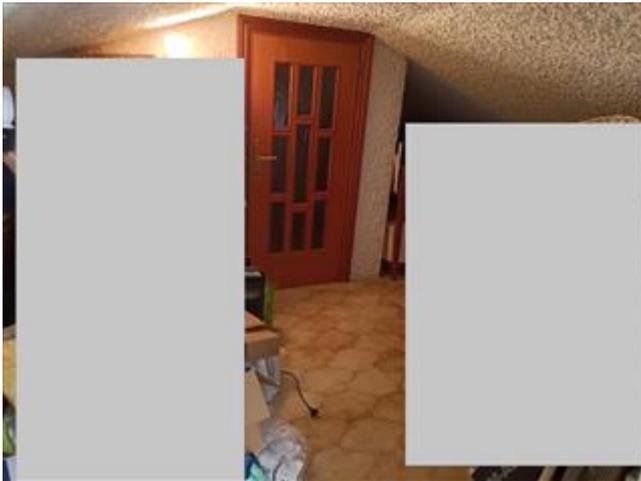
*Camera da letto*



*Camera da letto*



*Bagno*



Sottotetto



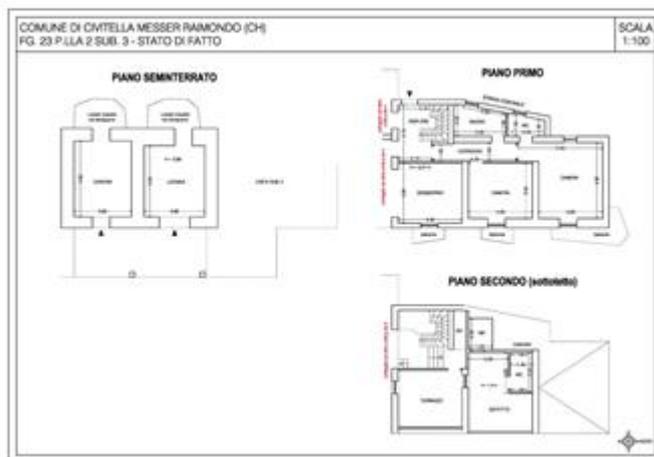
Bagno al sottotetto

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano primo	99,00	x	100 %	=	99,00
balconi al primo piano	9,00	x	33 %	=	2,97
secondo piano sottotetto	30,00	x	35 %	=	10,50
terrazzo al sottotetto	14,00	x	33 %	=	4,62
cantina al piano seminterrato	60,00	x	50 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>212,00</b>				<b>147,09</b>



Rilievo dello stato di fatto appartamento-sottotetto e cantina fg. 23 p.lla 2 sub. 3 Planimetria catastale fg. 23 p.lla 2 sub. 3

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Re/max

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Strada Statale 263

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 453,13 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 355,00

Valore massimo: 530,00

Note: Abitazioni civili

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare in Civitella Messer Raimondo (Ch), sia residenziale che commerciale, è scarsa con un basso numero di domande e offerte. Il valore dell'immobile da stimare è stato determinato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia delle Entrate e dai pochi annunci rivenuti sui siti specializzati di vendita immobiliare. Nella valutazione sono stati considerati i valori medi tra quelli del range di oscillazione dei valori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	147,09	x	350,00	=	<b>51.481,50</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 51.481,50</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 25.740,75</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche

costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare in Civitella Messer Raimondo (Ch), sia residenziale che commerciale, è scarsa con un basso numero di domande e offerte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti - comune di Civitella Messer Raimondo, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Civitella Messer Raimondo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	147,09	0,00	51.481,50	25.740,75
				<b>51.481,50 €</b>	<b>25.740,75 €</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: **€. 25.740,75**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 1.287,04**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 2.300,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.153,71**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2022

## LOTTO 4

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

**A** box singolo a CIVITELLA MESSER RAIMONDO Frazione Selva SNC, frazione La Selva, della superficie commerciale di **26,97** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il garage/rimessa agricola è ubicato lungo la strada comunale non riportata sul foglio di mappa catastale, di fronte al fabbricato residenziale di cui alla p.lla 2. Si compone da un unico manufatto isolato con locale rimessa al piano terra, con accesso diretto dalla strada comunale, ed un ripostiglio al piano seminterrato con accesso pedonale dalla corte esterna di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 725 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 5,89 Euro, indirizzo catastale: Frazione Selva, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada comunale, terreno p.lla 13, fabbricato p.lla 15 e terreno p.lla 11  
La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (usufruttuaria) è deceduta il 31/05/2015

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>26,97 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>€. 2.697,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 397,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

---

## 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 10/07/2004 a CHIETI ai nn. RP 1963 RG 11592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 986.000,00.

Importo capitale: € 798.983,52

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 17/07/2004 a CHIETI ai nn. RP 2056 RG 12181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 179.249,11

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 02/09/2004 a CHIETI ai nn. RP 2506 RG 14725, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 51.956,54

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/12/2004 a CHIETI ai nn. RP 3985 RG 23661, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.330.000,00.

Importo capitale: € 1.263.607,16

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/11/2006 a CHIETI ai nn. RP 6976 RG 30021, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.030.000,00.

Importo capitale: € 801.277,76

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

pignoramento, trascritta il 16/03/2009 a CHIETI ai nn. RP 3539 RG 5177, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, trascritta il 30/09/2022 a CHIETI ai nn. RP 14246 RG 17994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:

Sull'immobile di cui trattasi non risultano cause in corso, nè presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, non risultano speciali vincoli storici o paesaggistici, non sono gravati da censo, livello o uso civico. il fabbricato non fa parte di un condominio e non sono emersi eventuali procedimenti giudiziari.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Il verbale di pignoramento, trascritto a Chieti il 30/09/2022 al RP 14246 RG 17994, riporta tutte le quote attribuite agli esecutati errate poichè gli stessi hanno ereditato dal de cuius Rotunno Pietro Falco la sola quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà, infatti, in tutti gli atti di provenienza vi è la dichiarazione della "comunione dei beni", quindi la quota pignorata è pari ad 1/2 dell'intero.

La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , usufruttuaria, è deceduta il 31/05/2015.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 29/03/2018 a CHIETI ai nn. RP 4000 RG 5315

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 29/03/2018 a CHIETI ai nn. RP 4000 RG 5315

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 29/03/2018 a CHIETI ai nn. RP 4000 RG 5315

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 31/12/1991 fino al 15/08/2016), con atto stipulato il 31/12/1991 a firma di Notar Giovanni de Matteis ai nn. 18608 di repertorio, trascritto il 27/01/1992 a CHIETI ai nn. RP 2530 RG 2715.

Nell'atto il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni (\*\*\*)

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

A seguito di istanza di accesso agli atti amministrativi del 17/07/2023 prot. 2537 nessuna documentazione è stata rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del comune di Civitella Messer Raimondo.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CIVITELLA MESSER RAIMONDO FRAZIONE SELVA SNC, FRAZIONE LA SELVA

### BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CIVITELLA MESSER RAIMONDO Frazione Selva SNC, frazione La Selva, della superficie commerciale di **26,97** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il garage/rimessa agricola è ubicato lungo la strada comunale non riportata sul foglio di mappa catastale, di fronte al fabbricato residenziale di cui alla p.lla 2. Si compone da un unico manufatto isolato con locale rimessa al piano terra, con accesso diretto dalla strada comunale, ed un ripostiglio al piano seminterrato con accesso pedonale dalla corte esterna di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 725 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 5,89 Euro, indirizzo catastale: Frazione Selva, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Strada comunale, terreno p.lla 13, fabbricato p.lla 15 e terreno p.lla 11

La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (usufruttuaria) è deceduta il 31/05/2015

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Vista esterna del garage/rimessa



Vista interna del garage/rimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Fara San Martino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



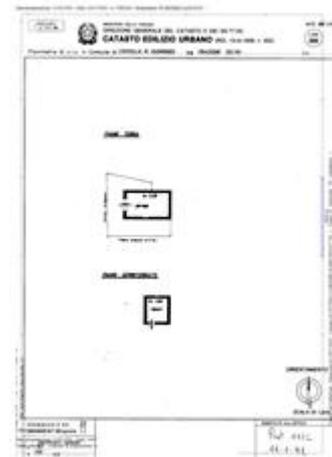
Vista satellitare con individuazione p.lla 725



Vista satellitare su catastale con individuazione p.lla 725



Stralcio mappa catastale con individuazione p.lla 725



Planimetria catastale garage/rimessa fg. 23  
p.lla 725

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

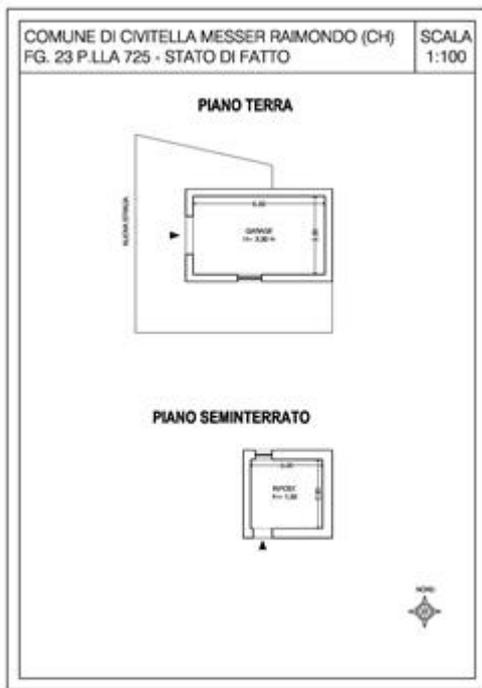
Il garage/rimessa si presenta in un normale stato di conservazione e manutenzione, le rifiniture sono quelli originali dell'epoca della ricostruzione. La porta carrabile di accesso è in alluminio del tipo basculante, il pavimento è in massetto di calcestruzzo. Il locale è dotato di un ripostiglio al piano seminterrato di altezza di m 1,50.

CONSISTENZA:

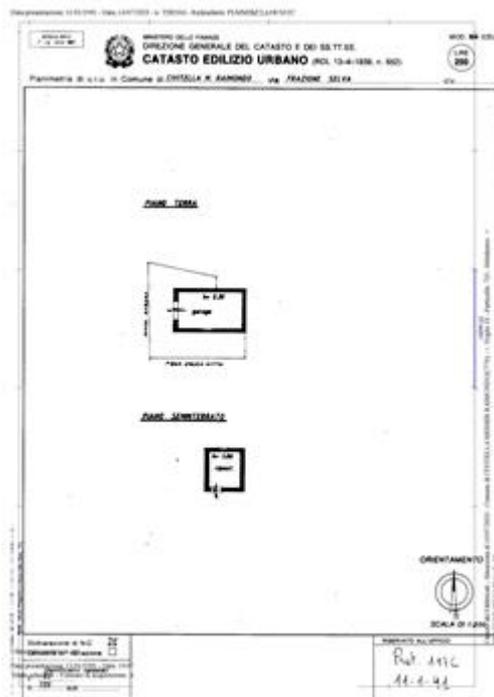
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage/rimessa al piano terra	24,00	x	100 %	=	24,00
ripostiglio al piano seminterrato	9,00	x	33 %	=	2,97
<b>Totale:</b>	<b>33,00</b>				<b>26,97</b>



Rilievo dello stato di fatto



Planimetria catastale

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 355,00

Valore massimo: 530,00

Note: Abitazioni civili

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare in Civitella Messer Raimondo (Ch), sia residenziale che commerciale, è scarsa con un basso numero di domande e offerte. Il valore dell'immobile da stimare è stato determinato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia delle Entrate e dai pochi annunci rivenuti sui siti specializzati di vendita immobiliare. Nella valutazione sono stati considerati i valori medi tra quelli del range di oscillazione dei valori.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,97 x 200,00 = **5.394,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.394,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.697,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare in Civitella Messer Raimondo (Ch), sia residenziale che commerciale, è scarsa con un basso numero di domande e offerte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti - comune di Civitella Messer Raimondo, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Civitella Messer Raimondo

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	box singolo	26,97	0,00	5.394,00	2.697,00
				<b>5.394,00 €</b>	<b>2.697,00 €</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: **€. 2.697,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 2.300,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 397,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2022

## LOTTO 5

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

**A** garage e cucina rustica/taverna a CIVITELLA MESSER RAIMONDO Frazione Selva 19, frazione La Selva, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato (p.lla 4015) è ubicato nel comune di Civitella Messer Raimondo, in contrada La Selva lungo la Strada Statale 263 di collegamento Fara San Martino e Lama dei Peligni.

Il centro storico, a circa 2,5 km, presenta edifici e fabbricati con particolari caratteristiche di pregio come il Castello o Palazzo dei Conti Baglioni, Palazzo Gattone e la Chiesa del Santissimo Salvatore.

Tra i luoghi d'interesse, nelle vicinanze, sono da segnalare la Grotta del Cavallone e la Grotta Sant'Angelo.

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da un piano fuori terra ed uno seminterrato con le seguenti destinazioni:

Piano Seminterrato Sub. 3: rimessa e garage;

Piano Terra Sub. 2: taverna/cucina rustica con bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,50/4,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4015 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 65 mq, rendita 98,13 Euro, indirizzo catastale: Frazione Selva, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FG. 18 P.LLA 228  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 227, strada sterrata e terreno p.lla 229
- foglio 18 particella 4015 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 59 mq, rendita 65,54 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE SELVA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FG. 18 P.LLA 228  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 227, strada sterrata e terreno p.lla 229

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999.

**B** terreno vincolato a standard a CIVITELLA MESSER RAIMONDO Frazione Selva 19, frazione La Selva, della superficie commerciale di **2.730,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nel comune di Civitella Messer Raimondo, in contrada La Selva lungo la Strada Statale 263 di collegamento Fara San Martino e Lama dei Peligni.

Il centro storico, a circa 2,5 km, presenta edifici e fabbricati con particolari caratteristiche di pregio come il Castello o Palazzo dei Conti Baglioni, Palazzo Gattone e la Chiesa del Santissimo Salvatore.

Tra i luoghi d'interesse, nelle vicinanze, sono da segnalare la Grotta del Cavallone e la Grotta Sant'Angelo.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 190, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 362, strada sterrata e terreno p.lla 227
- foglio 18 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 160, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 229, strada sterrata e terreno p.lla 231
- foglio 18 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO U, superficie 130, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 231, strada comunale e terreno p.lla 233
- foglio 18 particella 271 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 170, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 272, strada comunale e terreno p.lla 269
- foglio 18 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 230, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 225, strada sterrata e terreno p.lla 226
- foglio 18 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 140, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 4015, strada sterrata e terreno p.lla 230
- foglio 18 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 240, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 230, strada comunale e terreno p.lla 232
- foglio 18 particella 324 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 560, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: terreno p.lla 323, 300, 325 e 334
- foglio 18 particella 325 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 910, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 334, 324 e 326

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.824,00 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>€. 17.665,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 14.665,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/11/2023</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:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 07/07/2004 a CHIETI ai nn. RP 1908 RG 11303, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.030.000,00.

Importo capitale: € 801.277,76.

La formalità è riferita solamente a FG. 18 P.LLE 226-228 (oggi 4015)-232-271-362

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/07/2004 a CHIETI ai nn. RP 1963 RG 11592, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 986.000,00.

Importo capitale: € 798.983,52

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 17/07/2004 a CHIETI ai nn. RP 2056 RG 12181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 220.000,00.

Importo capitale: € 179.249,11

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 02/09/2004 a CHIETI ai nn. RP 2506 RG 14725, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 51.956,54

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/12/2004 a CHIETI ai nn. RP 3985 RG 23661, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.330.000,00.

Importo capitale: € 1.263.607,16

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 15/11/2006 a CHIETI ai nn. RP 6976 RG 30021, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 1.030.000,00.

Importo capitale: € 801.277,76.

La formalità è riferita solamente a FG. 18 P.LLE 229-231-230-324-325 P.LLA 4015 SUB. 2-3 P.LLE 4015-228 (oggi)

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

pignoramento, trascritto il 13/08/2005 a CHIETI ai nn. RP 11991 RG 16741, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a FG. 18 P.LLE 226-228 (oggi 4015)-232-271-362

pignoramento, trascritto il 16/03/2009 a CHIETI ai nn. RP 3539 RG 5177, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, trascritto il 30/09/2022 a CHIETI ai nn. RP 14246 RG 17994, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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:

Sull'immobile di cui trattasi non risultano cause in corso, nè presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, non risultano speciali vincoli storici o paesaggistici, non sono gravati da censo, livello o uso civico. il fabbricato non fa parte di un condominio e non sono emersi eventuali procedimenti giudiziari.

Tutti gli immobili rientrano in zona "ZONA G2 VERDE DI RISPETTO" così come riportato nel CDU prot. 2955 del 28/08/2023.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il verbale di pignoramento, trascritto a Chieti il 30/09/2022 al RP 14246 RG 17994, riporta tutte le quote attribuite agli esecutati errate poichè gli stessi hanno ereditato dal de cuius \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* la sola quota pari ad 1/2 del diritto di proprietà, infatti, in tutti gli atti di provenienza vi è la dichiarazione della "comunione dei beni", quindi la quota pignorata è pari ad 1/2 dell'intero.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 29/03/2018 a CHIETI ai nn. RP 4000 RG 5315

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 29/03/2018 a CHIETI ai nn. RP 4000 RG 5315

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/08/2016), trascritto il 29/03/2018 a CHIETI ai nn. RP 4000 RG 5315

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/1981 fino al 15/08/2016), con atto stipulato il 27/12/1981 a firma di Notar Germano De Cinque ai nn.

15447 di repertorio, trascritto il 23/01/1982 a CHIETI ai nn. RP 960 RG 1026. Il titolo è riferito solamente a FG. 18 P.LLE 229-231.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* accettanti in comunione legale

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1989 fino al 15/08/2016), con atto stipulato il 25/03/1989 a firma di Notar Giovanni de Matteis ai nn. 9756 di repertorio, trascritto il 19/04/1989 a CHIETI ai nn. RP 5179 RG 6271.

Il titolo è riferito solamente a FG. 18 P.LLA 230.

Nell'atto il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di permuta e vendita (dal 10/06/1989 fino al 15/08/2016), con atto stipulato il 10/06/1989 a firma di Notar Giovanni de Matteis ai nn. 10722 di repertorio, trascritto il 30/06/1989 a CHIETI ai nn. RP 8263 RG 10096.

Il titolo è riferito solamente a FG. 18 P.LLE 324-325.

Nell'atto i \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiarano di essere in regime di comunione legale dei beni

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di donazione (dal 31/12/1991 fino al 15/08/2016), con atto stipulato il 31/12/1991 a firma di Notar Giovanni de Matteis ai nn. 18608 di repertorio, trascritto il 27/01/1992 a chieti ai nn. rp 2530 rg 2715.

Il titolo è riferito solamente a fg. 18 p.lle 226-232-271-362-228 (oggi 4015).

Nell'atto il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 03, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FABBRICATO AD USO FIENILE DA DESTINARE A GARAGE E PERTINENZA ABITAZIONE, presentata il 20/03/1998 con il n. 641 di protocollo, rilasciata il 20/03/1998 con il n. 02 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a FG. 18 P.LLA 228 (oggi 4015)

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Scala in ferro di collegamento piano seminterrato e terra, bagno al piano terra e soppalco al piano terra dotato di scala di accesso in ferro e legno. Diversa dimensione del fabbricato realizzato rispetto al progetto rilasciato: 1) piano seminterrato (p.lla 4015 sub. 3): mt 9,60x6,20 invece di mt 8,00x6,20; 2) piano terra (p.lla 4015 sub. 2): mt 10,40x6,20 invece di mt 8,00x6,20.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 e s.m.i. del

DPR 380/01

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

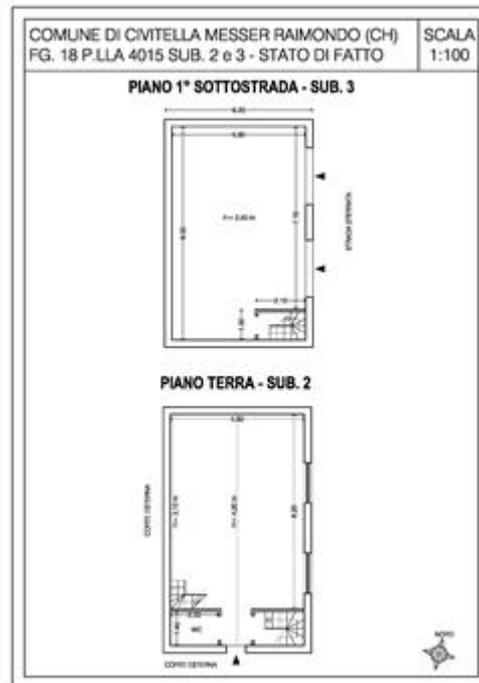
Costi di regolarizzazione:

- Costi per in conseguimento del titolo in sanatoria, oblazioni, oneri e spese tecniche professionali: €2.500,00

Negli elaborati di progetto rilasciati non sono presenti le planimetrie dello stato di fatto



Planimetrie allegate alla C.E. 03/1999



Rilievo dello stato di fatto

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CIVITELLA MESSER RAIMONDO FRAZIONE SELVA 19, FRAZIONE LA SELVA

## **GARAGE E CUCINA RUSTICA/TAVERNA**

DI CUI AL PUNTO A

**garage e cucina rustica/taverna** a CIVITELLA MESSER RAIMONDO Frazione Selva 19, Frazione La Selva, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato (p.lla 4015) è ubicato nel comune di Civitella Messer Raimondo, in contrada La Selva lungo la Strada Statale 263 di collegamento Fara San Martino e Lama dei Peligni.

Il centro storico, a circa 2,5 km, presenta edifici e fabbricati con particolari caratteristiche di pregio come il Castello o Palazzo dei Conti Baglioni, Palazzo Gattone e la Chiesa del Santissimo Salvatore.

Tra i luoghi d'interesse, nelle vicinanze, sono da segnalare la Grotta del Cavallone e la Grotta Sant'Angelo.

Il fabbricato nel suo complesso è costituito da un piano fuori terra ed uno seminterrato con le seguenti destinazioni:

Piano Seminterrato Sub. 3: rimessa e garage;

Piano Terra Sub. 2: taverna/cucina rustica con bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, ha un'altezza interna di 2,50/4,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4015 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 65 mq, rendita 98,13 Euro, indirizzo catastale: Frazione Selva, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FG. 18 P.LLA 228  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 227, strada sterrata e terreno p.lla 229
- foglio 18 particella 4015 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 59 mq, rendita 65,54 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE SELVA, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FG. 18 P.LLA 228  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.lla 227, strada sterrata e terreno p.lla 229

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1999.



*Vista esterna del fabbricato p.lla 4015*



*Altra vista esterna del fabbricato p.lla 4015*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Fara San Martino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare con individuazione del fabbricato p.l.l.a 4015



Vista satellitare su catastale con individuazione di tutti gli immobili



Stralcio mappa catastale con evidenziati tutti gli immobili



Vista satellitare con indicazione di massima di tutti gli immobili

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione, sia internamente che esternamente. Ristrutturato totalmente con un intervento di demolizione e ricostruzione (C.E. 03/1999) attraverso una trasformazione di destinazione da fienile a garage (seminterrato) e pertineza di abitazione (piano terra) attualmente destinato a cucina/taverna.

Il locale garage si presente totalmente rifinito con pavimento in piastrelle di monocottura, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati alla civile, provvisto di impianto elettrico sottotraccia, dotato di una scala in ferro a doppia rampa di collegamento con il piano terra, l'accesso è garantito da due porte sezionali.

Il locale taverna è totalmente rifinito, gli infissi sono in legno e vetro camera protette da persiane in legno, pavimento in piastrelle di monocottura, il bagno è pavimentato e piastrellato in ceramica, dotata di impianti civili completi, impianti idrico-sanitario, elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento elettrico. Nel locale è presente un caminetto al centro della parete attrezzata con cucina in muratura ed una scala a semplice rampa in ferro e legno di collegamento con un soppalco. La copertura è caratterizzata da un'orditura in legno lamellare e tavolato a vista.



Vista del locale garage



Vista del locale garage



Vista della taverna



Vista della taverna



Vista del soppalco



Vista del bagno

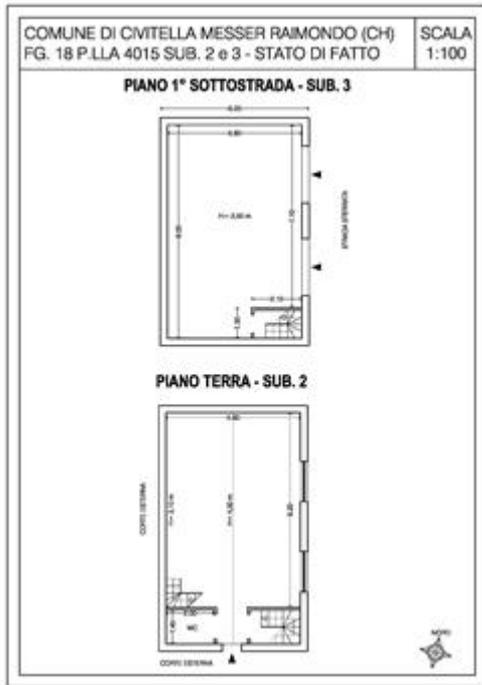
CONSISTENZA:

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

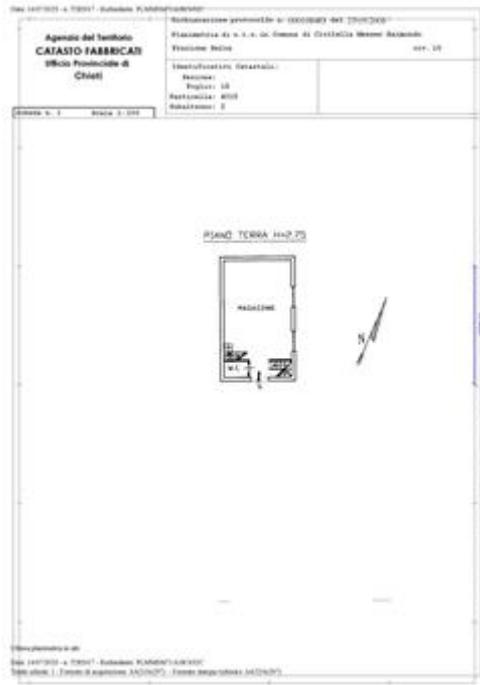
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
taverna al piano terra	64,00	x	100 %	=	64,00

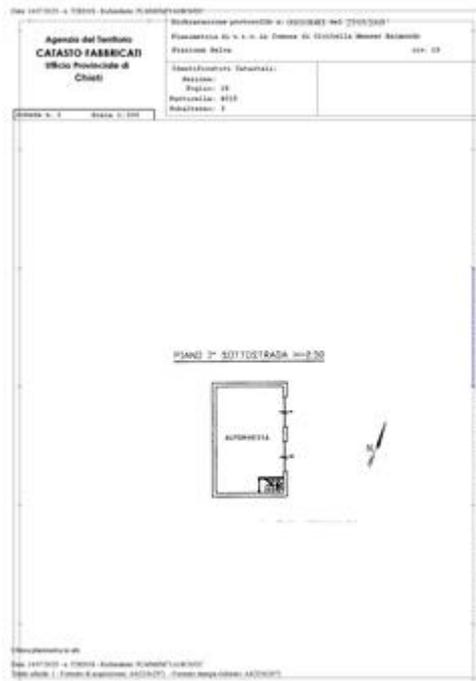
garage al piano seminterrato	60,00	x	50 %	=	30,00
<b>Totale:</b>	<b>124,00</b>				<b>94,00</b>



Rilievo stato di fatto



Planimetria catastale fg. 18 p. 4015 sub. 2



Planimetria catastale fg. 18 p. 4015 sub. 3

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Re/max

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Strada Statale 263

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.000,00 pari a 453,13 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 355,00

Valore massimo: 530,00

Note: Abitazioni civili

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Valore minimo: 220,00

Valore massimo: 300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare in Civitella Messer Raimondo (Ch), sia residenziale che commerciale, è scarsa con un basso numero di domande e offerte. Il valore dell'immobile da stimare è stato determinato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia delle Entrate e dai pochi annunci rivenuti sui siti specializzati di vendita immobiliare. Nella valutazione sono stati considerati i valori medi tra quelli del range di oscillazione dei valori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,00 x 400,00 = **37.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.800,00**

BENI IN CIVITELLA MESSER RAIMONDO FRAZIONE SELVA 19, FRAZIONE LA SELVA

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO B

**terreno vincolato a standard** a CIVITELLA MESSER RAIMONDO Frazione Selva 19, frazione La Selva, della superficie commerciale di **2.730,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/6 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I terreni sono ubicati nel comune di Civitella Messer Raimondo, in contrada La Selva lungo la Strada Statale 263 di collegamento Fara San Martino e Lama dei Peligni.

Il centro storico, a circa 2,5 km, presenta edifici e fabbricati con particolari caratteristiche di pregio come il Castello o Palazzo dei Conti Baglioni, Palazzo Gattone e la Chiesa del Santissimo Salvatore.

Tra i luoghi d'interesse, nelle vicinanze, sono da segnalare la Grotta del Cavallone e la Grotta Sant'Angelo.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 226 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 2, superficie 190, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.la 362, strada sterrata e terreno p.la 227
- foglio 18 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO 2, superficie 160, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.la 229, strada sterrata e terreno p.la 231
- foglio 18 particella 232 (catasto terreni), qualita/classe PASCOLO U, superficie 130, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.la 231, strada comunale e terreno p.la 233
- foglio 18 particella 271 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG U, superficie 170, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.la 272, strada comunale e terreno p.la 269
- foglio 18 particella 362 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 230, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.la 225, strada sterrata e terreno p.la 226
- foglio 18 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 140, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.la 4015, strada sterrata e terreno p.la 230
- foglio 18 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 240, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 0,31 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.la 230, strada comunale e terreno p.la 232
- foglio 18 particella 324 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO ALTO 1, superficie 560, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: terreno p.la 323, 300, 325 e 334
- foglio 18 particella 325 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 910, reddito agrario 1,88 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Strada Statale 263, terreno p.la 334, 324 e 326



*Vista dei terreni p.lle 232, 231, 230 e 229, sullo sfondo il fabbricato p.la 4015*



*Altra vista esterna dei terreni p.lle 232, 231, 230, 229 e 4015*



*Vista dei terreni p.lle 226 e 362*



*Vista dei terreni p.lle 325 e 324*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono Fara San Martino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Vista satellitare con individuazione del fabbricato p.la 4015*



*Vista satellitare su catastale con individuazione di tutti gli immobili*



Stralcio mappa catastale con evidenziati tutti gli immobili



Vista satellitare con indicazione di massima di tutti gli immobili

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni hanno accesso dalla Strada Statale 263 e dalla strada comunale di accesso del fabbricato p.lla 4015. I terreni alle particelle 324-325-271-362 e 226 costituiscono la scarpata a monte e valle della citata SS 263 con morfologia tipica di questo territorio collinare con rilievi e pendii importanti con rilevante presenza di piante arboree e boscaglia. I terreni alle particelle 229-230-231 e 232 (scarpata a valle della SS 263) costituiscono, invece, il viale di accesso del fabbricato alla particella 4015, sono presenti piantumazioni arboree e boscaglia. Il viale è sistemato con pavimentazione e muretti in pietra locale a vista. Tutti i terreni sono liberi da qualsiasi costruzione e/o manufatto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreni	2.730,00	x	100 %	=	2.730,00
<b>Totale:</b>	<b>2.730,00</b>				<b>2.730,00</b>



Stralcio catastale con individuazione dei terreni

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare in Civitella Messer Raimondo (Ch), sia residenziale che commerciale, è scarsa con un basso numero di domande e offerte. Il valore dell'immobile da stimare è stato determinato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia delle Entrate e dai pochi annunci rivenuti sui siti specializzati di vendita immobiliare. Nella valutazione sono stati considerati i valori medi tra quelli del range di oscillazione dei valori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.730,00 x 1,00 = **2.730,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.730,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.365,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare in Civitella Messer Raimondo (Ch), sia residenziale che commerciale, è scarsa con un basso numero di domande e offerte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti - comune di Civitella Messer Raimondo, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Civitella Messer Raimondo

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	garage e				
	cucina	94,00	0,00	37.600,00	18.800,00
	rustica/taverna				
B	terreno				
	vincolato a standard	2.730,00	0,00	2.730,00	1.365,00
				<b>40.330,00 €</b>	<b>20.165,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 17.665,00**

**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: **€. 3.000,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 14.665,00**

data 15/11/2023

il tecnico incaricato  
Massimo Palumbo