



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
COMUNE DI PALENA

DEBITORE:

GIUDICE:
Dott. Francesco Turco

CUSTODE:
Dott. Fabrizio Calvitti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/08/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. FERNANDO INNOCENTE

CF:NNCFNN65S22B5060

con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) VIA CESARE DE LOLLIS 13

telefono: 0854981767

email: ARCH.INNOCENTE@YAHOO.IT

PEC: FERNANDO.INNOCENTE@ARCHIWORLDPEC.IT



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PALENA Via San Francesco 1, della superficie commerciale di **203,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva N.28/2022 del Tribunale di Chieti, alla data dei sopralluoghi effettuati dal C.T.U. il 13 e 20 giugno 2022, risulta parzialmente difforme dalle planimetrie catastali depositate agli atti e distinta al foglio 9 part.334 sub.2 graffata con la part.335. Allo stato di fatto l'immobile risulta diviso in due parti separate, piano terra (ex negozio) e piano primo, secondo e terzo (appartamento).

Si allega di seguito il rilievo fotografico realizzato dal C.T.U. nei sopralluoghi del 13 e 20 giugno 2022.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,50 metri lineari. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 335 e 334 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE N.14, piano: T-1-2-3, intestato [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 1/1
Coerenze: Via IV Novembre, p [REDACTED]
Chiesa Madonna del Rosario, o aventi causa salvo se altri.
Presenti allo stato dei luoghi parziali difformità catastali rispetto alle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati del Comune di Palena (CH) al foglio 9, particella 334, sub 2, graffata con la particella 335.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	203,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.182,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 53.182,00
Data della valutazione:	07/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 334, sub 2 graffata con la particella 335, alla data dei sopralluoghi effettuati dal C.T.U. il 13/06/2022 e 20/06/2022, risulta essere libera e in pieno possesso del proprietario [REDACTED], nato a Palena (CH) il 4 maggio 1957, c.f. [REDACTED]



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il C.T.U. incaricato FERNANDO INNOCENTE architetto, dopo aver esaminato i documenti catastali, i titoli di provenienza ed aver effettuato le opportune ispezioni presso il competente ufficio dei Registri Immobiliari, avvalendomi dei supporti informatici esistenti, dal primo gennaio 2000 al 15 luglio 2022; documenta che alla data del 15 luglio 2022, l'immobile è di proprietà del signor [REDACTED], nato a Palena (CH) il 4 maggio 1957, c.f. [REDACTED], quale esclusivo proprietario del suddetto immobile distinto al Catasto Fabricati al foglio 9, particella 334, sub 2 graffata con la particella 335, come bene personale perché di provenienza ereditaria, risulta gravato dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1) **ipoteca giudiziale di euro 80.000,00** iscritta a Chieti in data 14.12.2018 ai n.ri 21.361/2.535, in favore del Comune di Palena, c.f. 00248560690, derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Chieti in data 10 maggio 2011 rep. n. 1.459 a garanzia di un credito di euro 50.000,00, formalità gravante anche su altro immobile oggetto della presente relazione di stima della C.T.U.;
- 2) **pignoramento** trascritto a Chieti in data 18.03.2022, ai n.ri 4.775/3.771, in favore del Comune di Palena, c.f. 00248560690, in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Chieti, rep. n. 149 del 26 febbraio 2022; formalità gravante anche su altro immobile oggetto della presente relazione di stima della C.T.U.

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** annotata, a favore di Comune di PALENA, [REDACTED]
 [REDACTED] derivante da Sentenza di Condanna.
 Importo ipoteca: 80.000,00.
 Importo capitale: 50.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di Comune di PALENA, [REDACTED], derivante da Sentenza di Condanna

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 1 gennaio 2002 il suddetto immobile era di piena proprietà del signor [REDACTED], nato a Palena (CH) in data 25 novembre 1925. In data 18 marzo 2016 si apriva la successione del suddetto signor [REDACTED] scritta a Chieti in data 15.12.2017 ai n.ri 21.163/15.478) successione regolata in parte da testamento pubblico ricevuto dal notaio Gallelli Domenico di Roma il 10 maggio 2010 n. 72 del repertorio degli atti di ultima volontà, pubblicato con verbale a rogito del medesimo notaio Gallelli del 4 aprile 2016, repertorio n. 148.392, registrato a Roma 3 in data 14.04.2016 al n. 9.817/1T, con il quale veniva assegnato al signor [REDACTED] figlio del de cuius, l'appartamento riportato in Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 334, sub 2 graffata con la particella 335. Si precisa che con atto di compravendita per notaio Giovanni De Matteis di Chieti, del 16 ottobre 2018, repertorio n. 72016, si è proceduto alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del defunto signor [REDACTED] (trascrizione eseguita a Chieti il 24/10/2018 ai n.ri 17.811/13.308. **Si verifica che nel ventennio non vi sono stati passaggi per donazione e che risulta osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650.**

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti urbanistici del Comune di Palena effettuata dal C.T.U. in data 7/7/2022 non ha rilevato nessuna pratica edilizia presentata dal proprietario attuale dell'immobile sig. [REDACTED] e del precedente proprietario [REDACTED]; l'immobile ricade in zona A2 del PRG vigente, appartenente al nucleo storico di prima espansione e riaggregazione dei quartieri, corrispondente all'area immediatamente connessa con il Castello Ducale sec. XI - XIII, ma di seconda espansione, l'immobile in buona parte risulta edificato in data antecedente il 1 settembre 1967.

Al piano terra, (ex negozio) l'immobile oggetto di valutazione, risulta accessibile da Via IV Novembre civ. n.11 attraverso un portone in alluminio e saracinesca esterna in ferro, (larghezza 1,76 metri lineari x 2,40 metri lineari di altezza); alla data dei sopralluoghi effettuati dal C.T.U. il 13 e 20 giugno 2022, l'immobile presenta **parziali difformità urbanistiche**.

Al piano terra dell'immobile risulta chiuso l'intero ex cortile per una superficie di 29,50 metri quadrati comprensivo di bagno e antibagno, di fatto c'è stato un aumento della volumetria dell'immobile rispetto la planimetria catastale depositata agli atti presso Agenzia delle Entrate di Chieti: inoltre risulta chiusa e murata la scala interna che collegava piano terra con il primo piano.

Al piano primo, sul retro risulta realizzato un bagno di 5,95 metri quadrati con lavanderia di 3,80 metri quadrati.

Al piano secondo nel vano retrostante risulta realizzata un porta interna in legno che da accesso ad altri vani laterali non accessibili che non appartengono alla particella catastale oggetto della procedura esecutiva, inoltre è presente una porta finestra che da accesso ad un lastricato solare sul retro di 21,20 metri quadrati.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Separazione di immobile in due parti, ex negozio al piano terra e appartamento al piano primo, secondo e terzo, modifiche delle aperture esterne e interne, eliminazione di scala interna di collegamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Regolarizzazione edilizia attraverso sanatoria edilizia: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzazione urbanistica - edilizia e successivamente ad una variazione catastale per aggiornare la planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetrie catastali rispetto lo stato di fatto dell'immobile: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: separazione dell'immobile in due parti autonome, ex negozio al piano terra, appartamento al piano primo, secondo e terzo; al piano terra aumento della superficie utile (chiusura del cortile interno) con la presenza di bagno e antibagno; inoltre sul retro del piano primo risulta la presenza di bagno e lavanderia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto di sanatoria urbanistica: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto idrico - sanitario, impianto elettrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Messa a norma degli impianti idrico - sanitario, elettrico

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

Costi di regolarizzazione:

- Parziale rifacimento impianto elettrico e impianti idrico - sanitario: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180

BENI IN PALENA VIA SAN FRANCESCO 1



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PALENA Via San Francesco 1, della superficie commerciale di **203,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'unità immobile oggetto di procedura esecutiva N.28/2022 del Tribunale di Chieti, alla data dei sopralluoghi effettuati dal C.T.U. il 13 e 20 giugno 2022, risulta parzialmente difforme dalle planimetrie catastali depositate agli atti e distinta al foglio 9 part.334 sub.2 graffata con la part.335. Allo stato di fatto l'immobile risulta diviso in due parti separate, piano terra (ex negozio) e piano primo, secondo e terzo (appartamento).

Si allega di seguito il rilievo fotografico realizzato dal C.T.U. nei sopralluoghi del 13 e 20 giugno 2022.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 2,50 metri lineari. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 335 e 334 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 10 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA IV NOVEMBRE N.14, piano: T-1-2-3, intestato [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà 1/1

Coerenze: Via IV Novembre, [REDACTED]

Chiesa Madonna del Rosario, o aventi causa salvo se altri.

Presenti allo stato dei luoghi parziali difformità catastali rispetto alle planimetrie depositate al Catasto Fabbricati del Comune di Palena (CH) al foglio 9, particella 334, sub 2, graffata con la particella 335.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, .



Foto: esterno immobile fg. 9, part. 334 sub. 2, part. 335 graffata



Foto: piano terra negozio





Foto: piano primo soggiorno, cucina, retrocucina, bagno



Foto: piano secondo camere da letto



Foto: piano terzo



Foto: prospetto retro cortile

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Roccaraso (AQ)). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: L'ADSL copre il 100% del territorio comunale, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Ducale secolo XI - XIII, Museo Geopaleontologico, Parco Nazionale Della Maiella - Orso Bruno..



Foto: Museo Geopaleontologico Alto Aventino Palena



Foto: Castello Ducale Palena sec. XI - XIII



Foto: Parco Nazionale Maiella (parte orientale)



Foto: visita guidata alla visione dell'orso bruno

SERVIZI

negozi al dettaglio

buono

COLLEGAMENTI

autobus distante 62 Km Palena Chieti - 19 Km Palena Roccaraso

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il piano terra (ex negozio), risulta attualmente autonomo e accessibile da apertura esterna attraverso una verrina chiusa da saracinesca metallica e infisso in alluminio dim.1,76 L. x 2,40 H. ml. prospiciente Via IV Novembre, numero civico 11, essa presenta tre vani più servizi igienici, di cui due vani regolarmente accatastati, vano fronteggiante Via IV Novembre di 18,15 metri quadrati, vano centrale di 21,92 metri quadrati, oltre ad un vano retrostante di 19,36 metri quadrati, un bagno di 1,38 metri quadrati e un antibagno di 4,87 metri quadrati. Si riscontrano **parziali difformità urbanistiche e catastali** rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti. Allo stato dei luoghi risulta alta la presenza di umidità ascendente nelle mura perimetrali e nel pavimento, oltre all'ammarramento di parti strutturali dell'immobile (putrelle strutturali architravi p.t.), inoltre l'impianti idrico - sanitario ed impianto elettrico non sono funzionanti, non è presente l'impianto di riscaldamento, gli infissi interni in metallo sono fatiscenti, risultano lavori edili interni, stonacature, tramezzature interne in cartongesso, murata una porta interna che dava accesso alla scala interna di collegamento p.t - p.p.

Il piano primo, secondo e terzo (appartamento) e accessibile da un portoncino esterno dim. 0,95 x 2,20 ml. da Via San Francesco numero civico 1, attraverso una scala interna comune che disimpegna tre porte interne di cui due chiuse a chiave e l'altra immette nell'appartamento al p.p., composto da un soggiorno pranzo di 19,25 metri quadrati, una cucina con ripostiglio e scala interna di 18,15 metri quadrati, un retrocucina di 10,98 metri quadrati, un bagno di 5,95 metri quadrati, una lavanderia di 3,80 metri quadrati, oltre ad un cortile esterno di 19,75 metri quadrati; al piano



secondo accessibile dalla scala interna è ubicato fronte strada un vano di 18,15 metri quadrati, sul retro fronte cortile interno è ubicato altro vano di 11,05 metri quadrati, con la presenza di una porta interna chiusa a chiave e inaccessibile e di una porta finestra che da accesso ad un lastricato solare di 21,20 metri quadrati; al piano terzo accessibile dalla scala interna è fronteggiante Via IV Novembre è presente un vano di 18,15 metri quadrati con balcone, mentre sul retro fronte cortile interno è ubicato altro vano di 11,05 metri quadrati con finestra. Si riscontrano **parziali difformità urbanistiche e catastali** rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti. L'appartamento risulta autonomo con impianti idrico sanitario, elettrico funzionanti, mancante di impianto termico con presenza di camino, le finestre e porte interne sono di legno, discreto risulta lo stato di conservazione.

Si allega di seguito il rilievo metrico realizzato dal C.T.U. nei sopralluoghi del 13 e 20 giugno 2022.



Rilievo metrico dello stato di fatto fabbricato piano terra



Rilievo metrico dello stato di fatto fabbricato piano primo





Rilevo metrico dello stato di fatto fabbricato piano secondo



Rilevo metrico dello stato di fatto fabbricato piano terzo





CERTIFICAZIONE

che i terreni siti in questo Comune ed identificati catastalmente al foglio di mappa n. 9 con la particella n. 334 e 335, tutte per l'intera consistenza, ricadono nel P.R.E. vigente in:

"ZONA AZ - NUCLEO STORICO: PRIMA ESPANSIONE E RIAGGREGAZIONE DEI QUARTIERI"
 Comprende l'area immediatamente confinante con il Casello, ma di seconda espansione. Tutti gli interventi previsti, e dettagliatamente descritti con documentazione fotografica, sono condizionati dal rispetto delle norme e del rispetto del tessuto urbano originario.

che il terreno sito in questo Comune ed identificato catastalmente al foglio di mappa n. 9 con la particella n. 4264, per l'intera consistenza, ricade nel P.R.E. vigente in:

"ZONA B - COMPLETAMENTO DELLA STRUTTURA URBANA"
 Tale zona comprende il tessuto urbanistico edile sviluppato intorno ai nuclei storici, soprattutto del quartiere di S. Maria, ed è caratterizzata da una modesta qualità urbana e da una scarsa coerenza edilizia.

Il tessuto urbano è costituito da funzioni residenziali, commerciali e di servizio ed è altresì ammessa la costruzione di piccoli alberghi o pensioni.

L'utilizzazione degli interventi è a norma singola, secondo le specifiche indicazioni grafiche del PRG e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- L.H. max 6,40;
- R.C. max 1,40;
- H. max 7,50;
- D.L. max 5,00 o 5, in aderenza ad altri edifici;
- D.L. max 10,50;
- D.L. max 15,00 e in allineamento di fronti edifici concessi lungo le strade;
- H. max 2 oltre al sottotetto;
- 3a zon. 80/10a;
- 2° piano max 10mq/100 di S.U.
- Modulati costruttivi
 - Coperture: nel caso di coperture con falda e falde sono ammesse pendenze comprese tra il 30 ed il 40% e con max. falda di 1:3,50, sono escluse tutte gli altri materiali;
 - Strette e pluviali: sono ammesse in falda o in altro materiale opportunamente verniciato;
 - Infissi esterni: possono essere realizzati in legno o in materiale plastico verniciato;
 - Facciate esterne: le finiture sarà realizzate con mattoni di piena faccia a vista o con intonaci in malta cementizia colorati e intagliati in trame, nelle tonalità dei beige, con recupero della intonatura originaria o secondo specifiche indicazioni dell'UTC, sono vietati rivestimenti quali: pannelli di qualsiasi tipo, lastre, cerami e non, rivestimenti in materiali sintetici quali: tufo, gresati in questo senso, ecc., e quant'altro non direttamente inerente alla destinazione costruttiva;
 - Accostazioni e cancelli: non potranno superare l'altezza max di mt 2,50;
 - Elementi parte in muratura preesistente sparsi pubblici: non potrà essere più alta di m. 0,40, con l'eccezione di gioielli per la decorazione, le parti superiori potrà essere realizzate in ferro verniciato (bianco o nero), con disegno ispirato alla massima semplicità o rete metallica in acciaio con le colorazioni degli edifici; il loro allineamento sarà fatto secondo le indicazioni del progetto approvato e con la supervisione dell'UTC;
 - Balconi e Ringhiera: dovranno essere realizzate in stoffe sintetiche ispirate nel stile del Colate e dell'ambiente urbano. Esse dovranno essere comunque improntati alla massima semplicità e congruità con l'intorno e con l'edificio;
 - Finiture consentite le operazioni di sostituzione edilizia. In tal caso, non vengono rispettati i criteri di cui all'art. 11, la relativa premialità, aumentata del 50%, potrà essere applicata al volume preesistente. Da documentare con perizia geotecnica.
- È consentita la copertura dei posti auto con pensiline, completamente aperte, da realizzarsi in legno o altro materiale idoneo. In questa zona, quando l'intervento preveda una nuova costruzione o un incremento della S.U. superiore al 10% di quella esistente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla consegna gratuita al Comune, di tavole, lungo i fronti sulle strade e sugli altri spazi pubblici, aventi profondità non inferiore ai m. 1,20 e lunghezza uguale a quella dei fronti stessi, della stessa natura, potrà comunque essere inferiore al 10% della S.U. e potrà riguardare le giardini del Comune, aree di proprietà della stessa Comune, destinate al verde e servizio pubblico, anche se non contigue alla S.U. in questione, sono comunque fatti salvo le loro obbligazioni di consegna. Le tavole dovranno essere garantite le sezioni stradali di cui al paragrafo 11.5 della Regolamento generale.
- Della superficie, da cedersi gratuitamente al Comune, si intende utile al fine del centro delle S.U. realizzabile nel tutto, l'assorbimento della stessa sarà effettuato con deposito presso il Comune, preventivo al ritiro del permesso di costruire, di atto unitario di deposito del proprietario e sarà trascritto sull'atto stesso messo comunale; la superficie sarà immediatamente trasferita in proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco.

Visti l'art. 9 L.R. 26/88 e Art. 1 L.R. 7/198 si ricorda che i terreni identificati catastalmente al Foglio di mappa n. 9 con le particelle n. 334 - 335 e 4264, non sono compresi tra quelli terreni parte del Demanio Comunale soggetti ad Usi Civili di cui alla verifica documentale approvata con Determina Dirigenziale R.A. n. 2816/5484/161 UNIV del 26/09/2004.

Si attesta in esecuzione di tutti gli atti di cui all'art. 4 della L. del D.P.R. n. 642/72

Registrato al n. 7/2022
 emesso dal S. 105 di seguito al verbale prot. 9443 del 7/7/2022
 sottoscritto da: _____

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
 Sig. Anna PATERRA
 Anna Paterra

COMUNE DI PALENA (CH)
 Via Roma n°10, C.A.P. 66017 TEL. 0872 816117-087271 FAX 087247 0.7.7104 0048800000
 PEC: comunepalena@com.ch

Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Palena Prot. 9443 del 7/7/2022

CONSISTENZA:
 Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*
 Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
	203,00	x	100 % = 203,00

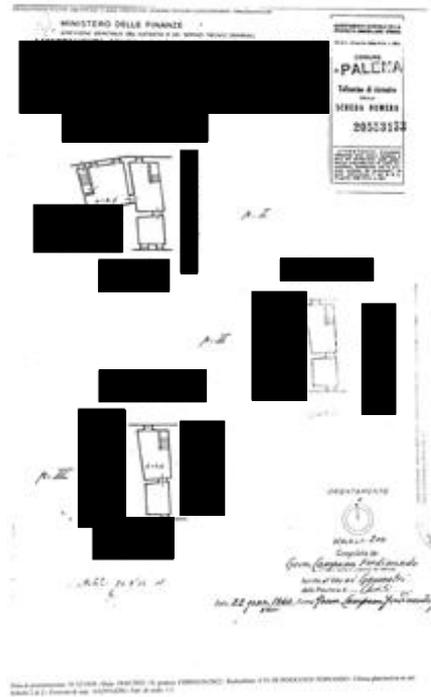
Firmato Da: INNOCENTE FERNANDO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1a949011058953a5718403e0322e9311



Totale:	203,00	203,00
----------------	---------------	---------------



Planimetria catastale piano terra depositata al catasto fabbricati Comune di Palena (CH) - foglio 9, part. 334 sub. 2 e part. 335 graffata



Planimetria catastale piano primo, secondo e terzo depositata al catasto fabbricati Comune di Palena (CH) - foglio 9, part. 334 sub. 2 e part. 335 graffata



Copia estratto di mappa catastale immobile fg. 9, part. 334, sub. 2 e part. 335 graffata

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/07/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 11/2019

Descrizione: Appartamento - sito in Palena alla via Crocetta Sant'Antonio 17 – al secondo piano, int.3 di della consistenza catastale di vani 3 e superficie catastale pari a 51,00 mq; confinante: con pianerottolo e vano scala comune con altri alloggi, al piano sottostante confina con altra proprietà e al piano soprastante con altra proprietà, salvo altri; censito al N.C.E.U. di Chieti comune di Palena al fg. 9, p.lla 130 sub 4, cat. A/4, classe 1.VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA -
Maggiori info su www.spazioaste.it, 1

Indirizzo: Via Crocetta Sant'Antonio 17 Palena, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.530,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 16.706,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.706,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,857.00 m

Numero Tentativi: 4

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 203,00 x 420,00 = **85.260,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazioni 30% del valore in relazione allo stato di fatiscenza dell'immobile, mancanza impianto di riscaldamento, messa a norma degli impianti elettrici e idrico sanitario, parziale ammaloramento strutturale e umidità ascendente del piano terra	-25.578,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.682,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.682,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il valore di mercato minimo pari **420,00 €/mq** presente in banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Palena per le abitazioni di tipo economico (valori OMI secondo semestre 2021) che moltiplicato per la superficie catastale di **203 mq** (estratta in visura catastale) ne determina il valore dell'immobile pari a **euro 85.260,00**.



Al valore dell'immobile così calcolato di **euro 85.260,00** è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari al **30%** in quanto l'immobile non risulta in buono stato di conservazione, valore pari a **euro 25.578,00**.

La differenza tra il valore di mercato e il valore di deprezzamento dell'immobile ne determina il valore di mercato o di vendita dell'immobile definitivo pari a **euro 59.682,00**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Palena, agenzie: Palena, osservatori del mercato immobiliare Chieti, ed inoltre: Aggiudicazione in asta Proc. E.I. N.11/2019 Tribunale di Chieti

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	203,00	0,00	59.682,00	59.682,00
				59.682,00 €	59.682,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.182,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 53.182,00**



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il C.T.U. incaricato FERNANDO INNOCENTE, Architetto, dopo aver esaminato i documenti catastali, i titoli di provenienza ed aver effettuato le opportune ispezioni presso il competente ufficio dei Registri Immobiliari, avvalendomi dei supporti informatici esistenti, dal primo gennaio 2000 al 15 luglio 2022; documenta che alla data del 15 luglio 2022, l'immobile distinto al Catasto Fabricat del Comune di Palena al foglio 9, particella 4384, subalterno 6, risulta di proprietà di 1/6 del [REDACTED]

[REDACTED] come bene di provenienza ereditaria, esso risulta gravato dalle seguenti **formalità pregiudizievoli**:

- 1) **ipoteca giudiziale di euro 80.000,00** iscritta a Chieti in data 14.12.2018 ai n.ri 21.361/2.535, in favore del Comune di Palena, c.f. 00248560690, derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Chieti in data 10 maggio 2011 rep. n. 1.459 a garanzia di un credito di euro 50.000,00, formalità gravante anche su altro immobile oggetto della presente relazione di stima della C.T.U.;
- 2) **pignoramento** trascritto a Chieti in data 18.03.2022, ai n.ri 4.775/3.771, in favore del Comune di Palena, c.f. 00248560690, in forza di verbale di pignoramento emesso dal Tribunale di Chieti, rep. n. 149 del 26 febbraio 2022; formalità gravante anche su altro immobile oggetto della presente relazione di stima della C.T.U.

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** annotata, a favore di Comune di PALENA, c. [REDACTED] o Guglielmo, derivante da Sentenza di Condanna.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 50.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di Comune di PALENA, contro [REDACTED] derivante da Sentenza di Condanna

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:	€ 300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In data 1 gennaio 2002 il suddetto immobile era di piena proprietà del signor [REDACTED], nato a Palena (CH) in data 25 novembre 1925.

In data 18 marzo 2016 si apriva la successione del suddetto [REDACTED] (dichiarazione di successione presentata a Roma 1 il 29.12.2016 al n. 3.925 volume 9.990, trascritta a Chieti in data 15.12.2017 ai n.ri 21.163/15.478) successione regolata in parte da testamento pubblico ricevuto dal notaio Gallelli Domenico di Roma il 10 maggio 2010 n. 72 del repertorio degli atti di ultima volontà, pubblicato con verbale a rogito del medesimo notaio Gallelli del 4 aprile 2016, repertorio n. 148.392, registrato a Roma 3 in data 14.04.2016 al n. 9.817/1T, con il quale veniva assegnato al signor [REDACTED], figlio del de cuius, la quota di 1/6 dell'appartamento, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Palena al foglio 9, particella 4384 subalterno 6.

Si precisa che con atto di compravendita per notaio Giovanni De Matteis di Chieti, del 16 ottobre 2018, repertorio n. 72016, si è proceduto alla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del defunto [REDACTED] (trascrizione eseguita a Chieti il 24/10/2018 ai n.ri 17.811/13.308).

Si precisa altresì che l'attuale immobile di cui alla particella 4384 sub 6 in data primo gennaio 2002 era identificato catastalmente con la particella 1009 sub 6, successivamente, in data 7 aprile 2017, è stato modificato l'identificativo catastale nell'attuale particella 4384 sub 6 (pratica n. CH0036365).

Si verifica che nel ventennio non vi sono stati passaggi per donazione e che risulta osservata la continuità delle trascrizioni ai sensi dell'art. 2650.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 18/03/2016)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE (rinnovo) N. 2, intestata a [REDACTED], per lavori di Ricostruzione di immobile distrutto dalla guerra, presentata il 27/01/1972 con il n. Prot. N. 2577 di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 1, intestata a [REDACTED] per lavori di Ricostruzione immobile distrutto dalla guerra, presentata il 22/02/1970 con il n. Prot. N. 962 di protocollo

Variante in corso d'opera N. 3, intestata a [REDACTED], per lavori di Ricostruzione di immobile distrutto dalla guerra (composto da alloggi n.4+2 piano mansarda), presentata il 10/01/1974, agibilità del 29/09/1975

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

-

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

BENI IN PALENA VICO FRENTANO 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a PALENA Vico Frentano 4, della superficie commerciale di **61,00** mq per la quota di 1/6 di piena proprietà

Unità abitativa ubicata al secondo piano sottotetto - mansarda, di un fabbricato di complessive 6 unità abitative, di cui 4 appartamenti e 2 appartamenti mansardati, si accede dal portone di ingresso e scala condominiale interna, con ingresso lato sinistro dell'ultimo pianerottolo al secondo piano.

La struttura dell'edificio risulta essere in cemento armato con tamponatura esterna e tramezzatura interna in laterizi, gli intonaci del tipo civile abitazione.

Di seguito si allegano Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile Prot. 9443 del 7.7.2022 Comune di Palena (CH) e copia conforme del Permesso di Abitabilità dell'immobile rilasciato in data 29.9.1975.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto - mansarda, scala condominiale, ha un'altezza interna di 2,40 metri lineari .Identificazione catastale:

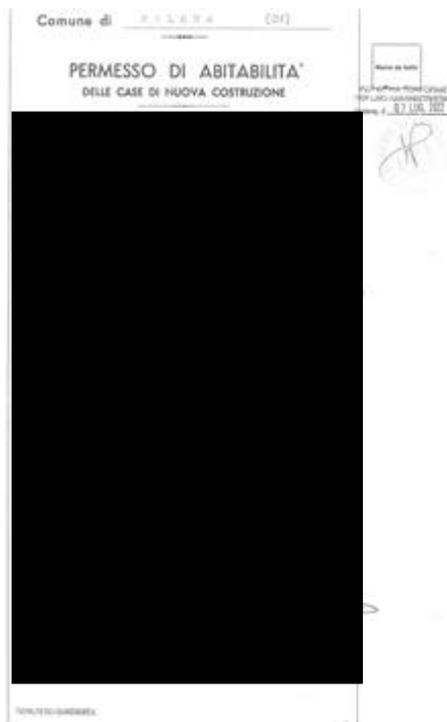
- foglio 9 particella 4384 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 01, consistenza 3,5 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: VIA VARIANTE NAZIONALE PALENA, piano: 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.





CERTIFICA
che i terreni siti in questo Comune ed identificati catastalmente al foglio di mappa n. 9 con le particelle n. 334 e 335, tutte per l'intera consistenza, ricadono nel P.R.E. vigente in:



Copia conforme del Permesso di Abitabilità dell'immobile rilasciato in data 29.9.1975

- In m. 7,50;
- In m. 5,00 o 5,5 in aderenza ad altri edifici;
- Di m. 10,00;
- Di m. 5,00 o in aderenza di fronte edifici connotati lungo le strade;
- In m. 2 oltre al soffitto;
- In m. 80/84;
- Di grondaia max. 10m/12 m. di SL;
Medietà costruttiva;
- Coesistere nel caso di superficie con tetto a falda sono ammesse pendenze comprese tra i 30 ed i 40% e con max. fronte in laterale, sono esclusi tutti gli altri laterali;
- Gronde e giardini: sono ammesse in tutte le parti materiche opportunamente servite;
- Infrastrutture: possono essere realizzate in legno o in materiale plastico verniciato;
- Pavimenti esterni: la finitura sarà realizzata con mazzuola di pietra locale o arida o con intonaco in malta cementizia unitaria o intreggiati in traccio, nelle forme del bagno, con ricoperti della estrazione originale o secondo specifiche indicazioni dell'UTC; sono vietati rivestimenti quali: piastrelle di materiale tipo "tessé", ceramica e non, rivestimenti in materiali sintetici quali: vetri, grappati in questo senso, ecc. e qualsiasi non direttamente riferibile alla tradizione costruttiva locale;
- Recinzioni e cancelli: non potranno superare l'altezza max. di m. 2,00;
- Interventi parti in muratura preesistente spari (pubblici) non potrà essere più alta di m. 0,80, con l'eccezione di pianerottoli per le cancellate; la parte superiore potrà essere realizzata in ferro verniciato, liscio o non, con disegno ispirato alla massima semplicità; o rete metallica in acciaio con le colorazioni degli edifici; il tipo allineamento sarà fatto secondo le indicazioni del progetto approvato e con la supervisione dell'UTC;
- Balconi e Ringhiera dovranno essere riportate le tipologie architettoniche ispirate nel Piano del Centro e dell'assetto urbano; esse dovranno essere comunque improntati alla massima semplicità e congruenti con l'edificio e con l'ambiente;
- Sono consentite le spazzature di assestazione edilizia. In tal caso, non vengono rispettati i criteri di cui all'art. 11, la verticalità promutuale, aumentata del 50%, potrà essere applicata di volume preesistente, da documentare con perizia geodica;
- E' consentita la copertura dei posti macchina con persiane, completamente aperte, da realizzare in legno o altro materiale idoneo, in questa zona, quando l'intervento prevede una nuova costruzione, o un risarcimento della SU superiore al 50% di quella esistente, il risarcimento del permesso di costruire è subordinato alla esecuzione grafica al Comune, di fronte lungo i fronti sulle strade e sugli altri spazi pubblici, aventi profondità non inferiore a m. 3,00 e lunghezza eguale a quella dei fronti stessi, della medesima non potrà comunque essere inferiore al 10% della SF e potrà equivarre al giudizio del Comune; aree di proprietà dello stesso titolare, destinate dal piano a servizio pubblico, anche se non contigue alla SF in questione, sono comunque tali solo se tale tipologia di servizio è già esistente; il residuo piano SF inferiore ai mq. 500;
- In particolare dovranno essere garantite le sezioni stradali di cui al paragrafo 11.5 della Poligonazione generale;
- Della superficie, da cedersi gratuitamente al Comune, si intende oltre a fine del calcolo della SU realizzata per tutto, l'assorbimento della stessa sarà effettuato con dovuto onere il Comune, premessa al rinvio del permesso di costruire, di atto unitario di sfollaggio del proprietario e sarà trasferito sull'immobile messo comunale; la superficie sarà definitivamente trasferita di proprietà al Comune, in qualunque momento, su semplice richiesta del Sindaco.

Visti l'art. 9 L.R. 25/88 e Art. 1 L.R. 7/38 si ricorda che i terreni identificati catastalmente al Foglio di mappa n. 9 con le particelle n. 334 - 335 e 4384, non sono compresi tra quelli facenti parte del Demanio Comunale soggetti ad Usi Civili di cui alla verifica domaniale approvata con Determina Dirigenziale R.A. n. DR18/548/usi civili del 05/09/2004.

Si richiama in esecuzione alla Bull. di servizi dell'art. 4 comma 2 del D.P.R. n. 642/72

Il RESPONSABILE DEL SETTORE (Sig. Vito Paterna)
Comune di Palena (CH)
Via Roma n.6, C.A.P. 66027 Tel. 0872 918112-0872 445 91847 C.F./P.IVA 0048890066

Certificato di Destinazione Urbanistica dell'immobile Prot. 9443 del 7.7.2022 Comune di Palena (CH)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Roccaraso (AQ)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: L'ADSL copre il 100% del territorio comunale, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Ducale XI - XIII secolo, Museo

Geopaleontologico, Parco Nazionale Della Maiella - Orso Bruno..

COLLEGAMENTI

autobus distante 62 Km Palena Chieti - 19 Km Palena Roccaraso

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

ottimo

luminosità:

ottimo

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa - mansarda è esposta su tre lati, nord, ovest e sud, essa è composta da un ingresso soggiorno - pranzo con angolo cottura di 25,30 metri quadrati, un bagno di 3,80 metri quadrati, una camera da letto matrimoniale di 9,90 metri quadrati e una cameretta da letto di 6,50 metri quadrati, oltre ad un ampio terrazzo esterno di 36 metri quadrati. L'appartamento mansardato - sottotetto risulta avere una copertura a due falde, con la presenza di due abbaini che rendono maggiormente usufruibile lo spazio interno con un'altezza media pari a 2,40 metri lineari.

Gli impianti idrico - sanitario, termico ed elettrico, risultano in discreto stato di conservazione, le finestre sono in legno con vetro singolo e l'illuminazione naturale risulta buona, le porte interne sono in legno, i pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura, la pittura interna del tipo lavabile acrilica o a tempera.

Si allega di seguito rilievo metrico e fotografico dello stato di fatto dell'immobile realizzato dal C.T.U. nel sopralluogo del 7 luglio 2022.



Rilievo metrico stato di fatto dell'appartamento mansardato censito al Catasto Urbano del Comune di Palena (CH), foglio 9, particella 4384, sub. 6



Foto: Ingresso - Soggiorno - Pranzo





Foto: Angolo Cottura



Foto: Bagno

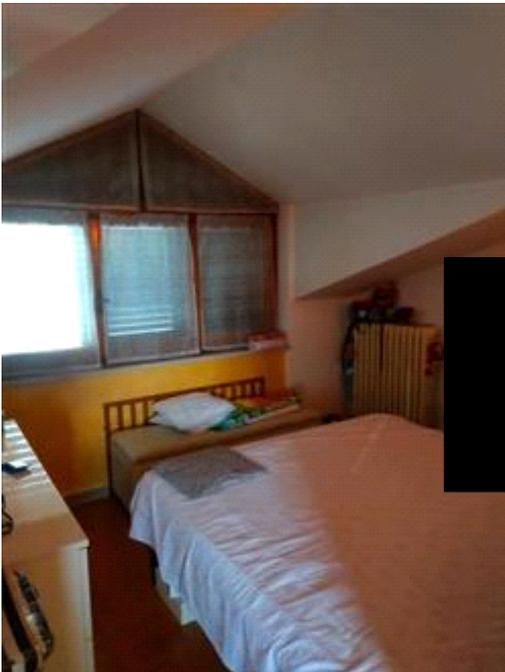


Foto: Camera Letto Matrimoniale

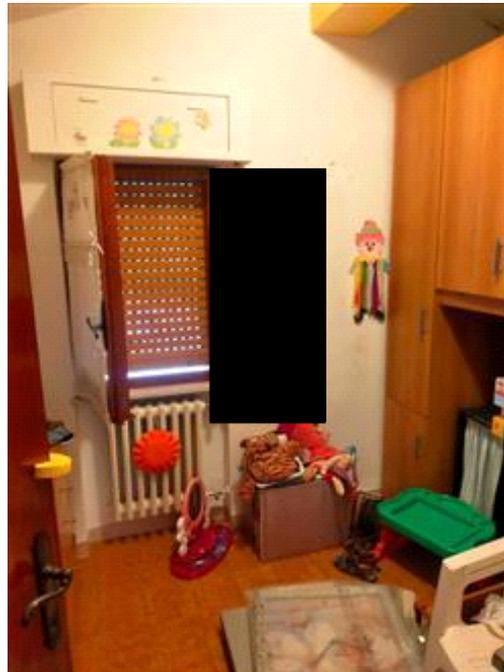


Foto: Cameretta Letto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	61,00	x	100 %	=	61,00
Totale:	61,00				61,00





Copia planimetria catastale fig. 9, part. 4384, sub. 6



Copia estratto di mappa catastale immobile fig. 9, part. 4384

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/07/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 11/2019

Descrizione: Appartamento - sito in Palena alla via Crocetta Sant'Antonio 17 – al secondo piano, int.3 di della consistenza catastale di vani 3 e superficie catastale pari a 51,00 mq; confinante: con pianerottolo e vano scala comune con altri alloggi, al piano sottostante confina con altra proprietà e al piano soprastante con altra proprietà, salvo altri; censito al N.C.E.U. di Chieti comune di Palena al fig. 9, p.lla 130 sub 4, cat. A/4, classe 1. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it, 1

Indirizzo: Via Crocetta Sant'Antonio 17 Palena, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.530,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 16.706,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.706,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 253.00 m

Numero Tentativi: 4



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 61,00 x 525,00 = **32.025,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ribasso del 30% sul valore medio dell'immobile in quanto trattasi di una mansarda - sottotetto con altezza media pari a 2,18 metri lineari	-9.607,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.417,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.736,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il valore di mercato medio pari a **525,00 €/mq** presente in banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI secondo semestre 2021 del Comune di Palena) che moltiplicato per la superficie catastale **61 mq** risultante dalla visura catastale, ne determina il valore totale dell'immobile.

A questo valore però è stato applicato un coefficiente di deprezzamento pari al **30%** in quanto l'immobile risulta essere una mansarda collocata nel sottotetto dell'edificio, determinando così in definitiva il valore di mercato o di vendita dell'immobile pari a **euro 22.417,50**.

Il valore della quota di 1/6 di proprietà dell'immobile del signor ██████████ oggetto di procedura esecutiva N.28/2022 del Tribunale di Chieti, risulta essere pari a **euro 3.736,25**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Palena, agenzie: Palena, osservatori del mercato immobiliare Chieti, ed inoltre: Aggiudicazione in asta Proc. E.I. N.11/2019 Tribunale di Chieti

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
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



B	appartamento	61,00	0,00	22.417,50	3.736,25
				22.417,50 €	3.736,25 €

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: **€ 3.736,25**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 3.736,25**

data 07/08/2022

il tecnico incaricato
Dott. Arch. FERNANDO INNOCENTE

