



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA
ORGANA SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. TURCO FRANCESCO

CUSTODE:
avv. Di Nisio Sergio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

arch. Annarita Zuccarini

CF:ZCCNRT76M52E243L
con studio in CHIETI (CH) via F. Salomone, 69
telefono: 3496430472
email: annarita@vzstudio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PALENA via Roma 46, della superficie commerciale di 138,42 mq per la quota di:

- [REDACTED] di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- [REDACTED] di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è collocato nell'ultima propaggine del nucleo storico del borgo, difatti fa parte di uno degli ultimi ampliamenti del centro storico di Palena avvenuto prima del 1967. L'unità immobiliare è una porzione di un più ampio aggregato a schiera, realizzato in muratura portante, che si attesta come quinta sul fronte sud di via Roma, asse comunale di trasiro verso centri turistici limitrofi.

L'immobile in oggetto è una porzione di un più ampio fabbricato strutturato con una pianta rettangolare, stretta e lunga ed un muro di spina portante centrale, e copertura a falde, che si sviluppa per 5 piani fuori terra, tra due lunghe pareti perimetrali portanti in comune con i confinanti e due corte pareti una con affaccio su via Roma ed una sul retro con vista sul verde. Su i due corti prospetti si aprono i serramenti con finestre sul retro e con porte finestre e balconi su via Roma, e l'ingresso principale con portone. Il particolare orientamento comporta ambienti poco luminosi poichè molto profondi. Non è presente un'area di parcheggio pertinenziale esterna. Il fabbricato accoglie tre diverse unità immobiliari a destinazione residenziale: il muro di spina centrale, oltre ad avere valenza strutturale, divide anche le due unità immobiliari dei diversi proprietari dal secondo piano a salire., mentre una terza unità è distribuita tutta al piano primo. Si accede al condominio minimo da via Roma attraverso un portale in pietra con porta condominiale in legno massello di pregiata fattura e sopra luce e si entra in un piccolo disimpegno condominiale sui cui si affacciano le cantine chiuse con porte in semplice tavolato. Le finiture della scala condominiale sono tutte in cemento gerzzo sia sul pavimento delle scale che nelle pareti e volte. I serramenti condominiali sono presenti e sono in legno massello e vetrocamera di recente fattura e perfettamente funzionanti. Il vano scale è provvisto di linea elettrica ma privo di ascensore, il che rende l'accessibilità dei piani faticosa visto che le scale sono strette e ripide.

L'immobile oggetto di pignoramento è distribuito su diversi livelli: al piano terra, dall'ingresso condominiale, attraverso un disimpegno comune è accessibile la legnaia/cantina pertinenziale ad uso esclusivo dell'appartamento di seguito descritta. Al secondo piano è invece collocato l'ingresso della porzione di unità immobiliare a destinazione residenziale ed oggetto di pignoramento. Nell'unità si prevede in futuro di realizzare, in questo livello, una zona soggiorno pranzo, si presume con futuro angolo cottura, di circa 35,00mq, con una predisposizione per una scala interna posta sul retro che collega internamente questo con tutti i restanti piani. Dal terzo piano a salire si sviluppa la zona notte con una camera matrimoniale da 16,00mq con balcone verso via Roma, un disimpegno un ripostiglio ed un bagno con serramenti collocato sul retro. Al quarto piano è presente uno studio di scarsi 9,00mq con finestra sul retro, una camera matrimoniale di circa 17,00mq con balcone su via Roma, ed un bwc centrale cieco. La predisposizione della scala interna prosegue nel sottotetto praticabile ma non abitabile.

Il fabbricato, realizzato ante '67, è stato oggetto di una importante ristrutturazione strutturale ed architettonica alla fine degli anni '90 in riparazione dei danni del sisma del 1984. L'intervento strutturale ha previsto la collocazione di tiranti, il rinforzo delle murature portanti, la demolizione delle volte dal secondo piano a salire con la sostituzione con solai e la sostituzione della copertura,

con l'aggiunta di nuovi balconi sul prospetto di via Roma. Gli interventi sulle parti comuni condominiali sono stati quasi del tutto completati, con, manca solo il collocamento di alcuni tiranti. L'edificio, nel suo insieme, risulta quasi completo anche nelle finiture architettoniche sia sul prospetto di via Roma che sul retrospetto, entrambi i fronti sono intonacati e tinteggiati con finitura in buono stato manutentivo, e canali di scolo di recente fattura. Sono presenti anche tutti i serramenti tranne che nell'unità immobiliare oggetto di cesecuzione.

Internamente all'appartamento, invece, si rileva ancora in corso il cantiere sebbene i tempi dell'ultimo titolo abilitante siano ampiamente scaduti. Si rileva a vista la presenza di interventi strutturali come il collocamento di reti di rinforzo sulle pareti portanti, o la sostituzione delle volte con solai in putrelle e laterizi, mentre si attesta la mancanza di tutte le finiture (quali massetti, pavimenti, battiscopa, rasatura di intonaco, tinteggio interno) delle porte interne, del portone di ingresso all'appartamento, così come mancano i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina ed i sanitari. La scala interna che dovrebbe collegare i tre livelli dell'abitazione al momento è assente ed i piani sono raggiungibili solo mediante scale metalliche di cantiere. L'immobile, privo di allacci elettrici e del gas alle reti pubbliche, presenta gli impianti in uno stato di sola predisposizione, sono stati collocati nelle murature i corrugati dove far passare i fili elettrici, la rete tubiera dell'impianto fognante, idrico e termico ma sono tutti incompleti e pertanto non funzionanti.

Pertinenziale all'abitazione ed a uso esclusivo è una legnaia a piano terra. Il locale è voltato a botte, ha un pavimento in massetto grezzo e pareti rifinite a intonaco a cemento spruzzato. Il locale a quota strada, è arieggiato da una piccola finestra sul fondo ed è provvisto solo della linea elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, secondo, terzo e quarto, scala unica, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 168 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda 41297/2000, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: via Roma, n° 46, piano: T, 2, 3, 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
atto di passaggio intermedi non esistenti

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.

- A.1 cantina.**
- A.2 sottotetto non abitabile.**
- A.3 appartamento.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	22,16 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.033,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.000,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
L'immobile non può essere subito abitato poichè privo di finiture

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 **volontaria** attiva, stipulata il [REDACTED] a firma di De Matteis Giovanni ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrata il [REDACTED] a Chieti ai nn. [REDACTED], a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 160.000.

Importo capitale: 80.000.

Durata ipoteca: 12.

La presente è stata rinnovata con ipoteca iscritta il [REDACTED] al particolare n [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il [REDACTED] a firma di De Matteis Giovanni ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrata il [REDACTED] a Chieti ai nn. [REDACTED], a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 80000.

Importo capitale: 160000.

Ipoteca di rinnovazione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta il [REDACTED] al [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il [REDACTED] a Chieti ai nn. [REDACTED], a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale di Chieti.

Si precisa che per un refuso nel pignoramento [REDACTED] è [REDACTED] con data di nascita [REDACTED] anziché come correttamente indicato nel CF [REDACTED]. La signora [REDACTED] nell'ipoteca dalla quale è stata generata la procedura, risulta essere terza datrice di ipoteca

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:

Sebbene l'unità immobiliare sia parte di un condominio minimo, non si rilevano quote condominiali da saldare. I lavori previsti di riparazione dal sisma del 1984 sulle parti comuni condominiali quali facciate, balconi e copertura, sono stati portati a termine.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si riporta quanto indicato nel certificato notarile agli atti del Notaio Antonio Trotta di Pavia redatto il 06/09/2023: nella storia ventennale esistono delle incongruenze sulla effettiva proprietà in capo all'esecutato, in quanto lo stesso acquistava in comunione legale la quota di [REDACTED] dal fratello [REDACTED], ma dalla verifica degli atti di provenienza dello stesso, risulterebbe che il sig. [REDACTED] fosse proprietario solo della quota di [REDACTED] per la stessa successione dell'esecutato dalla nonna [REDACTED]. La restante quota di [REDACTED], seguendo gli atti trascritti, risulterebbe dei seguenti soggetti:

(Certificato di denunciata successione emesso dall'ufficio del registro di Lanciano (CH) registrato il [REDACTED] den.n. [REDACTED] vol. [REDACTED]). Potrebbe esserci una sentenza di acquisto per usocapione della quale non vi è conoscenza che non è mai stata trascritta presso gli uffici di pubblicità immobiliare.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di [REDACTED], in forza di Atto di compravendita (dal [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di De Matteis Giovanni ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Chieti ai nn. [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a Acquisto da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED].

Nella nota di trascrizione, per refuso, l'acquirente acquista quel bene personale, anche se nel titolo veniva indicato il contrario. Inoltre il venditore [REDACTED] in atto di essere pieno ed esclusivo proprietario di quanto venduto, in virtù di possesso pacifico ed indisturbato da oltre un ventennio, mentre dalla consultazione degli atti precedenti lo stesso risulterebbe proprietario solamente della quota di [REDACTED]. Non vengono rilevati altri atti a riguardo. [REDACTED] sposato in comunione legale, diventa proprietario di [REDACTED] e la moglie [REDACTED] di [REDACTED].

*** DATO OSCURATO *** per la quota di [REDACTED], in forza di Atto di compravendita (dal [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di De Matteis Giovanni ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Chieti ai nn. [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a Acquisto da [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED].

[REDACTED] sposato in comunione legale, diventa proprietario di [REDACTED] come anticipato nel precedente atto e la moglie [REDACTED] di conseguenza diventa intestataria di [REDACTED] di piena proprietà. Nella visura catastale questo dato non è correttamente riportato

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di [REDACTED], in forza di Certificato di denunciata successione

(dal [REDACTED] fino al [REDACTED]), trascritto il [REDACTED] a Chieti ai nn. [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palena, foglio 9, particella 168, sub. 5.

Certificato di denunciata successione emesso dall'ufficio del Registro di Lanciano (CH) registrato il [REDACTED] den. n. [REDACTED] vol. [REDACTED] in morte della signora [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] e deceduta [REDACTED] il [REDACTED] eredità devoluta ai figli ([REDACTED], [REDACTED]). Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED].

*** DATO OSCURATO *** per la quota di [REDACTED], in forza di Denunciata successione: [REDACTED] ([REDACTED]), trascritto il [REDACTED] a Chieti ai nn. [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palena, foglio 9, particella 168, sub 5.

Certificato di denunciata successione emesso dall'ufficio del Registro di Lanciano (CH) registrato il [REDACTED] den. n. [REDACTED] vol. [REDACTED] in morte della signora [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] e deceduta a [REDACTED] il [REDACTED] eredità devoluta ai figli ([REDACTED], [REDACTED]). Non risulta accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED].

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La Concessione Edilizia 13/99 riguarda l'intera particella e comprende quindi anche unità immobiliari confinanti a quella oggetto di esecuzione. Il 27/07/1999 la ditta esecutrice da comunicazione di avvio dei lavori. Il titolo edilizio depositato presso gli uffici tecnici non ha come allegati né la chiusura lavori né la richiesta di proroga dei tempi di esecuzione, il titolo edilizio ad oggi risulta decaduto nonostante i lavori edili non siano stati terminati. Non è presente il rilascio della Agibilità

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. CE 13/99, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la riparazione di un edificio danneggiato dal sisma del 07 e 11 Maggio 1984 Ord 905/FPC/ZA. Richiesta di costruzione di balconi sul fronte via Roma, presentata il 13/10/1998 con il n. 4285 di protocollo, rilasciata il 14/07/1999, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Tutto il fabbricato.

Approvato dalla commissione edilizia il 15/10/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che lo stato dei luoghi è aderente al progetto presentato nella distribuzione degli ambienti ad esclusione del quarto piano dove è stato predisposto sui luoghi un WC non presente in progetto. Si rileva inoltre che il titolo edilizio di Concessione edilizia è decaduto ed è quindi necessaria una CILA di sanatoria onerosa e di completamento delle opere. Contestualmente è necessario chiudere i lavori iniziati con la CE del 1998 presso gli uffici del Genio Civile di Chieti

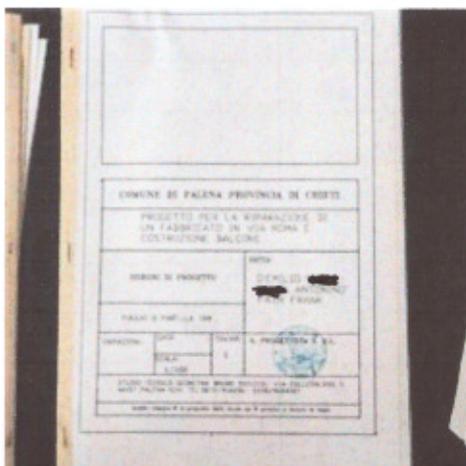
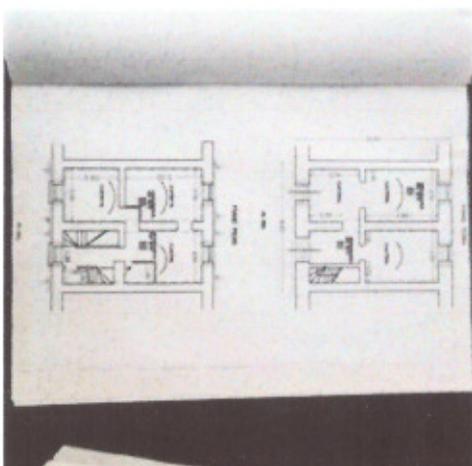
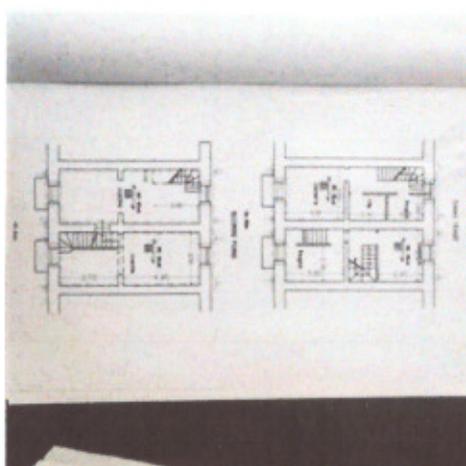
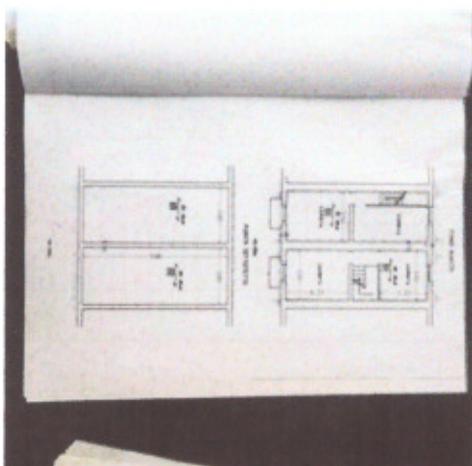
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

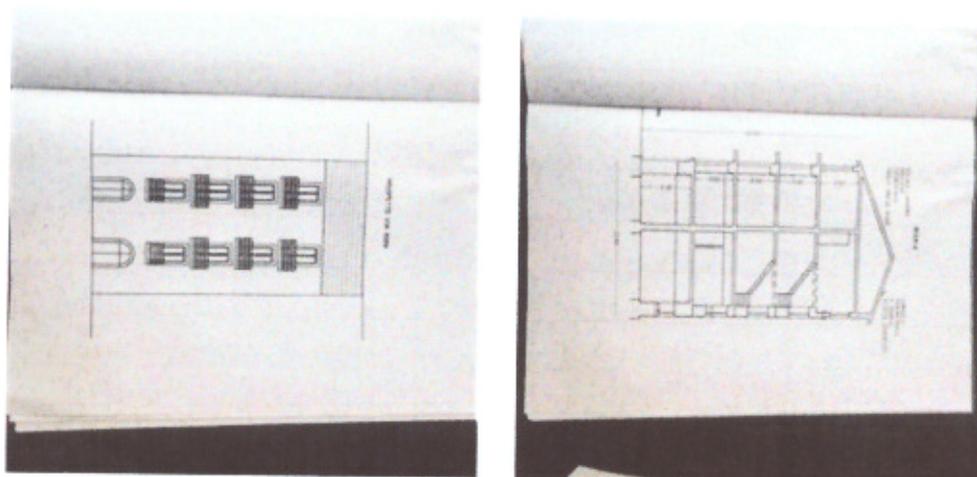
Costi di regolarizzazione:

- Parcella professionale per CILA in sanatoria: €.2.000,00
- Oneri sanzione: €.516,00
- Parcella professionale per chiusura lavori al Genio Civile: €.1.000,00
- Oneri genio Civile: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Proprietà di ██████████





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il ripostiglio al quarto piano è predisposto con gli allacci di un bagno, quindi è necessario rettificare la destinazione una volta sanato urbanisticamente. Sono erroneamente riportate le altezze nette di 2,70 mentre nella realtà sono 2,60 come da progetto depositato in Comune

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento

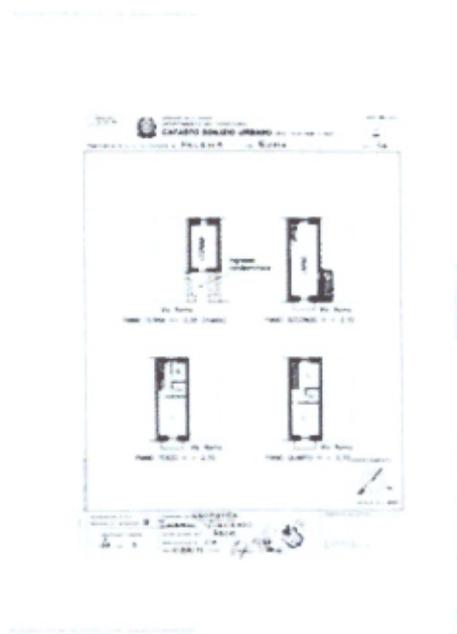
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: €.350,00
- Oneri Agenzia delle Entrate: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

L'immobile è stato accatastato come nello stato dei luoghi ma manca la specifica che al quarto piano il ripostiglio è un wc. Devono essere rettificare le altezze nette di 2,60m e non di 2,70m come riportato ed infine va corretta l'intestazione della visura a [REDACTED] e [REDACTED] ora mancante.



CRITICITÀ: NESSUNA

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali: € 150,00
- oneri agenzia delle entrate: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PALENA VIA ROMA 46

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PALENA via Roma 46, della superficie commerciale di **138,42** mq per la quota di:

- **[REDACTED]** di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- **[REDACTED]** di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è collocato nell'ultima propaggine del nucleo storico del borgo, difatti fa parte di uno degli ultimi ampliamenti del centro storico di Palena avvenuto prima del 1967. L'unità immobiliare è una porzione di un più ampio aggregato a schiera, realizzato in muratura portante, che si attesta come quinta sul fronte sud di via Roma, asse comunale di trasito verso centri turistici limitrofi.

L'immobile in oggetto è una porzione di un più ampio fabbricato strutturato con una pianta rettangolare, stretta e lunga ed un muro di spina portante centrale, e copertura a falde, che si sviluppa per 5 piani fuori terra, tra due lunghe pareti perimetrali portanti in comune con i confinanti e due corte pareti una con affaccio su via Roma ed una sul retro con vista sul verde. Su i due corti prospetti si aprono i serramenti con finestre sul retro e con porte finestre e balconi su via Roma, e l'ingresso principale con portone. Il particolare orientamento comporta ambienti poco luminosi poichè molto profondi. Non è presente un'area di parcheggio pertinenziale esterna. Il fabbricato accoglie tre diverse unità immobiliari a destinazione residenziale: il muro di spina centrale, oltre ad avere valenza strutturale, divide anche le due unità immobiliari dei diversi proprietari dal secondo piano a salire., mentre una terza unità è distribuita tutta al piano primo. Si accede al condominio minimo da via Roma attraverso un portale in pietra con porta condominiale in legno massello di pregiata fattura e sopraelevata e si entra in un piccolo disimpegno condominiale sui cui si affacciano le cantine chiuse con porte in semplice tavolato. Le finiture della scala condominiale sono tutte in cemento grezzo sia sul pavimento delle scale che nelle pareti e volte. I serramenti condominiali sono presenti e sono in legno massello e vetrocamera di recente fattura e perfettamente funzionanti. Il vano scale è provvisto di linea elettrica ma privo di ascensore, il che rende l'accessibilità dei piani faticosa visto che le scale sono strette e ripide.

L'immobile oggetto di pignoramento è distribuito su diversi livelli: al piano terra, dall'ingresso condominiale, attraverso un disimpegno comune è accessibile la legnaia/cantina pertinenziale ad uso esclusivo dell'appartamento di seguito descritta. Al secondo piano è invece collocato l'ingresso della porzione di unità immobiliare a destinazione residenziale ed oggetto di pignoramento. Nell'unità si prevede in futuro di realizzare, in questo livello, una zona soggiorno pranzo, si presume con futuro angolo cottura, di circa 35,00mq, con una predisposizione per una scala interna posta sul retro che collega internamente questo con tutti i restanti piani. Dal terzo piano a salire si sviluppa la zona notte con una camera matrimoniale da 16,00mq con balcone verso via Roma, un disimpegno un ripostiglio ed un bagno con serramenti collocato sul retro. Al quarto piano è presente uno studio di scarsi 9,00mq con finestra sul retro, una camera matrimoniale di circa 17,00mq con balcone su via Roma, ed un bwc centrale cieco. La predisposizione della scala interna prosegue nel sottotetto praticabile ma non abitabile.

Il fabbricato, realizzato ante '67, è stato oggetto di una importante ristrutturazione strutturale ed architettonica alla fine degli anni '90 in riparazione dei danni del sisma del 1984. L'intervento strutturale ha previsto la collocazione di tiranti, il rinforzo delle murature portanti, la demolizione delle volte dal secondo piano a salire con la sostituzione con solai e la sostituzione della copertura, con l'aggiunta di nuovi balconi sul prospetto di via Roma. Gli interventi sulle parti comuni condominiali sono stati quasi del tutto completati, con, manca solo il collocamento di alcuni tiranti. L'edificio, nel suo insieme, risulta quasi completo anche nelle finiture architettoniche sia sul prospetto di via Roma che sul retroprospetto, entrambi i fronti sono intonacati e tinteggiati con finitura in buono stato manutentivo, e canali di scolo di recente fattura. Sono presenti anche tutti i serramenti tranne che nell'unità immobiliare oggetto di cesecuzione.

Internamente all'appartamento, invece, si rileva ancora in corso il cantiere sebbene i tempi dell'ultimo titolo abilitante siano ampiamente scaduti. Si rileva a vista la presenza di interventi strutturali come il collocamento di reti di rinforzo sulle pareti portanti, o la sostituzione delle volte con solai in putrelle e laterizi, mentre si attesta la mancanza di tutte le finiture (quali massetti, pavimenti, battiscopa, rasatura di intonaco, tinteggio interno) delle porte interne, del portone di ingresso all'appartamento, così come mancano i pavimenti ed i rivestimenti dei bagni e della cucina ed i sanitari. La scala interna che dovrebbe collegare i tre livelli dell'abitazione al momento è assente ed i piani sono raggiungibili solo mediante scale metalliche di cantiere. L'immobile, privo di allacci elettrici e del gas alle reti pubbliche, presenta gli impianti in uno stato di sola predisposizione, sono stati collocati nelle murature i corrugati dove far passare i fili elettrici, la rete tubiera dell'impianto fognante, idrico e termico ma sono tutti incompleti e pertanto non funzionanti.

Pertinenziale all'abitazione ed a uso esclusivo è una legnaia a piano terra. Il locale è voltato a botte, ha un pavimento in massetto grezzo e pareti rifinite a intonaco a cemento spruzzato. Il locale a quota strada, è arieggiato da una piccola finestra sul fondo ed è provvisto solo della linea elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, secondo, terzo e quarto, scala unica, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 168 sub. 5 (catasto fabbricati), scheda 41297/2000, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: via Roma, n° 46, piano: T, 2, 3, 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
atto di passaggio intermedi non esistenti

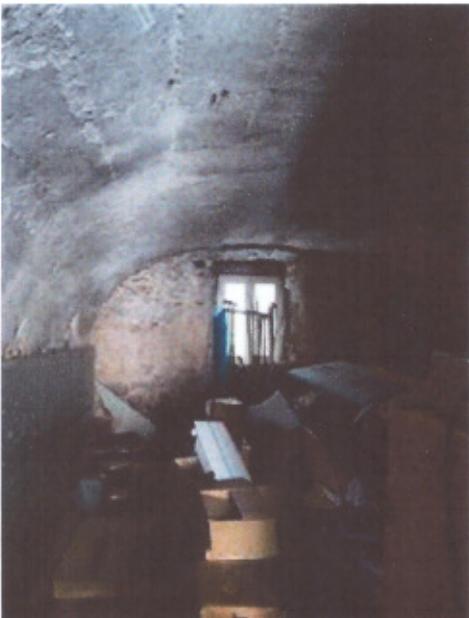
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1999.



Ingresso condominiale



Scala condominiale



Legnata



Ambiente al piano secondo



Ambiente al piano terzo



Sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Pescocostanzo, Roccaraso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palena, nel cuore della Maiella, è la sede dell'area faunistica dell'Orso Bruno Marsicano, con un museo a Palena a lui dedicato, ma grande attrattività turistica risiede anche dalla sua vicinanza con Rivisoldoli, Roccaraso e Pescocostanzo.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:	
panoramicità:	
impianti tecnici:	
stato di manutenzione generale:	
servizi:	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> assenti	
<i>manto di copertura:</i> realizzato in Coppi con coibentazione in assente	
<i>pareti esterne:</i> costruite in Muratura portante con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in Intonaco e tinteggio	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in assente	
<i>plafoni:</i> realizzati in assenti	
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in assente	
<i>protezioni infissi esterni:</i> assente	
<i>rivestimento interno:</i> posto in assente	
<i>scale:</i> Interne con rivestimento in assente	

Delle Strutture:

<i>balconi:</i>	
-----------------	--

CONSISTENZA

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

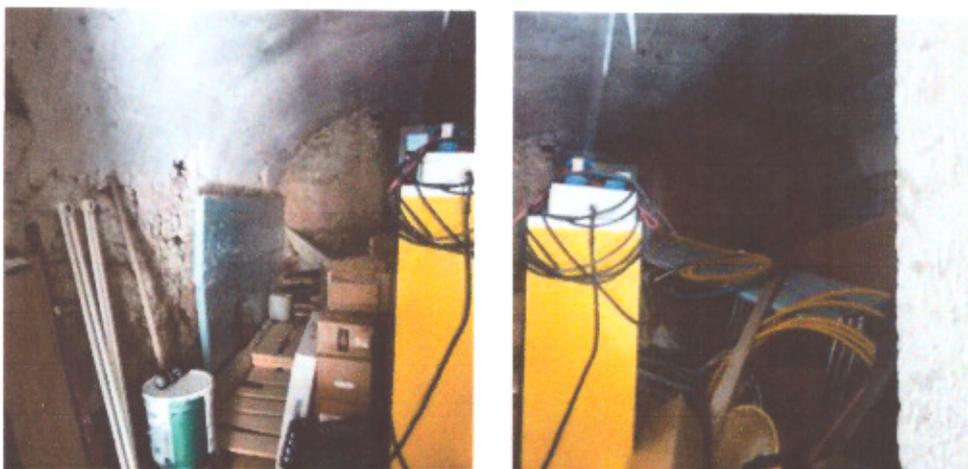
Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare a destinazione residenziale	138,42	x	100 %	=	138,42
Totale:	138,42				138,42

ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Legnaia/cantina	25,30	x	20 %	=	5,06
Totale:	25,30				5,06

**sottotetto non abitabile.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto non abitabile	46,14	x	35 %	=	16,15
Totale:	46,14				16,15

appartamento.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
balconi	3,81	x	25 %	=	0,95
Totale:	3,81				0,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili paragonandoli nel confronto estimativo

Per le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, già in fase di determinazione del prezzo, è stata presa in considerazione l'ipotesi della formazione di DUE LOTTI

Per quanto concerne l'individuazione e la ricerca di parametri economici utilizzabili, si è fatto riferimento sia al mercato reale di compravendita immobiliare, sia all'Osservatorio dei Valori Immobiliari disponibile presso l'Agenzia del Territorio. La stima del bene è stata effettuata con la metodologia comparativa, applicando alla superficie convenzionale il più probabile valore unitario, opportunamente trasposto nel bene in esame a mezzo di coefficienti di ponderazione, che hanno tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche (zona, condizioni strutturali, condizioni generali e completezza dell'opera, età, funzionalità, esposizione / posizione, stato locativo), sintetizzati da un coefficiente totale Ktot correttivo delle qualificazioni medie.

Per quanto concerne invece la regolarità amministrativa, non è stato considerato alcun indice di ponderazione in quanto la valutazione verrà decurtata delle spese necessarie ad eventuali sanatorie o rettifiche catastali, esplicitate negli appositi campi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	138,42	x	450,00	=	62.289,00
Valore superficie accessori:	22,16	x	450,00	=	9.972,00
					72.261,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
L'immobile è in uno stato grezzo pertanto la stima è decurtata	-41.911,38

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 30.349,62
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 30.349,62

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Palena, osservatori del mercato immobiliare Chieti e Provincia

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	138,42	22,16	30.349,62	30.349,62
				30.349,62 €	30.349,62 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.316,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.033,62

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e	€. 0,00
---	----------------

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:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 33,62
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a PALENA Contrada Cerreto SNC, frazione Località Carrera, della superficie commerciale di **273,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In una zona rurale, molto lontana da qualsiasi centro abitato o luogo di scambi commerciali, quindi in una località piuttosto disabitata, il Comune di Palena ha individuato un'area industriale dove è stato realizzato a metà degli anni '90 un capannone industriale a destinazione artigianale. La struttura, realizzata in pianta rettangolare e con copertura a falda è diviso in moduli che sono stati venduti a diversi artigiani o ditte. La porzione oggetto di stima si attesta sulla fine della stecca, in prossimità della rotonda carrabile pubblica, e per la sua posizione perimetrale gode di un'ampia superficie pertinenziale. L'area è recintata con una porzione di recinzione in calcestruzzo ed una porzione non finita e completata con rete metallica. Non sono stati collocati i cancelli pedonali né quelli carrabili e pertanto ora gli ingressi sono chiusi con reti di fortuna. L'area pertinenziale ad uso esclusivo del capannone è in parte asfaltata ed in parte lasciata a terreno incolto, mentre l'area esterna è asfaltata. La porzione di immobile oggetto di esecuzione è accessibile mediante un cancello metallico carrabile scorrevole ad apertura manuale posto a sud e sul fronte nord mediante una porta pedonale. Areazione ed illuminazione sono garantite da finestre in alluminio senza taglio termico collocate a passo regolare sul fronte nord ed est. Tutta la struttura sia verticale che di copertura è realizzata mediante pannelli prefabbricati ed assemblati ed il pavimento è in cemento industriale. Il progetto nasce con il locale ampio e libero con un wc addossato alla parete sud nei pressi dell'ingresso carrabile. Nel tempo il proprietario è stato autorizzato dal Comune alla realizzazione di un soppalco che occupa tutto il lato ovest. Al di sotto del soppalco è stato realizzato successivamente anche un deposito chiuso. Gli unici impianti presenti sono quello elettrico che serve tutti gli ambienti ed una linea idrica e fognaria che serve il wc. Il capannone oggi ha una superficie netta di circa 185,00mq, a cui va aggiunto un deposito di 21,00mq ed un soppalco di 55,00mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4003 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 215 mq, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cerreto Località Carrera, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Cocerenze: Il lotto confina a sud con la stada Provinciale Lettopalena ad ovest con il sub 7 a nord con il mappale 4002 di proprietà comunale e ad est con il mappale 4003 sub 3.
- foglio 10 particella 4003 (catasto terreni), indirizzo catastale: Contrada Cerreto località Carrera, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	273,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.423,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.400,00
Data della valutazione:	20/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il debitore, artigiano ditta individuale, ha comprato questo capannone per svolgere l'attività artigianale di idraulico. I locali sono adibiti ancora allo svolgimento della sua professione.

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 **volontaria** attiva, stipulata il [REDACTED] a firma di De Matteis Giovanni ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrata il [REDACTED] a Chieti ai nn. [REDACTED], a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 160.000.

Importo capitale: 80.000.

Durata ipoteca: 12.

La presente è stata rinnovata con ipoteca iscritta il [REDACTED] al particolare n. [REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il [REDACTED] a firma di De Matteis Giovanni ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrata il [REDACTED] a Chieti ai nn. [REDACTED], a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 80000.

Importo capitale: 160000.

Ipoteca di rinnovazione di ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo iscritta il [REDACTED] al particolare [REDACTED]

ipoteca **legale** attiva, stipulata il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 42775,41.

Importo capitale: 85550,82.

La formalità è riferita solamente a Comune di Palena, foglio 10, particella 4003, sub 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il [REDACTED] a Chieti ai nn. [REDACTED], a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale di Chieti.

Si precisa che per un refuso nel pignoramento la signora [REDACTED] [REDACTED] con data di nascita [REDACTED], anziché come correttamente indicato nel [REDACTED]. La signora [REDACTED] nell'ipoteca dalla quale è stata generata la procedura, risulta essere terza datrice di ipoteca.

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:	
Non sono previste spese su parti comuni	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto al rogito notaio De Matteis Giovanni di Chieti ([REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di De Matteis Giovanni ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Chieti ai nn. [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palena, foglio 10, particella 4003 e foglio 10 particella 4003, sub. 6.

L'acquirente dichiara di aver effettuato il presente acquisto per adibirlo all'esercizio della propria attività professionale di artigiano e pertanto lo esclude dalla comunione legale ai sensi dell'art 179 lettera d) con il coniuge signora [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di [REDACTED], in forza di Cessione a titolo oneroso (dal [REDACTED] fino al [REDACTED]), con atto stipulato il [REDACTED] a firma di De Matteis Giovanni ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il [REDACTED] a Chieti ai nn. [REDACTED].

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palena, foglio 10, particella 4003 .

Il comune di Palena acquista da [REDACTED]
[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Deliberazioni della Giunta Comunale di Palena del 30/03/1993 n° 88, del 20/09/1993 n° 198, del 28/02/1995 n° 51 N. 1, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione di capannone artigianale.

Il documento riportato è citato nell'atto di compravendita del capannone a rogito del notaio De Maatteis, ma presso l'ufficio tecnico non è stata fornita copia né delle delibere né degli elaborati grafici relativi alla costruzione.

Certificato di agibilità N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 15/01/1997.

Il documento è citato nell'atto di compravendita a rogito del notaio De Matteis ma non ne è stata fornita copia presso l'ufficio tecnico comunale

Autorizzazione N. 20/1998, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di soppalco interno con struttura autoportante e realizzazione di recinzione esterna

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nello stato dei luoghi è presente un ripostiglio a piano terra non presente nei titoli edilizi citati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione inizio lavori onerosa per opere già eseguite al SUAP di Palena

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali: € 800,00
- Oneri comunali - diritti di segreteria: € 51,65
- Oneri sanzionatori comunali: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A conclusione della sanatoria del ripostiglio deve essere rettificata in planimetria la presenza del ripostiglio e del soppalco.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri Agenzia delle entrate: € 50,00
- Oneri professionali: € 350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PALENA CONTRADA CERRETO SNC, FRAZIONE LOCALITÀ CARRERA

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a PALENA Contrada Cerreto SNC, frazione Località Carrera, della superficie commerciale di **273,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

In una zona rurale, molto lontana da qualsiasi centro abitato o luogo di scambi commerciali, quindi in una località piuttosto disabitata, il Comune di Palena ha individuato un'area industriale dove è stato realizzato a metà degli anni '90 un capannone industriale a destinazione artigianale. La struttura, realizzata in pianta rettangolare e con copertura a falda è divisa in moduli che sono stati venduti a diversi artigiani o ditte. La porzione oggetto di stima si attesta sulla fine della stecca, in prossimità della rotonda carrabile pubblica, e per la sua posizione perimetrale gode di un'ampia superficie pertinenziale. L'area è recintata con una porzione di recinzione in calcestruzzo ed una porzione non finita e completata con rete metallica. Non sono stati collocati i cancelli pedonali né quelli carrabili e pertanto ora gli ingressi sono chiusi con reti di fortuna. L'area pertinenziale ad uso esclusivo del capannone è in parte asfaltata ed in parte lasciata a terreno incolto, mentre l'area esterna è asfaltata. La porzione di immobile oggetto di esecuzione è accessibile mediante un cancello metallico carrabile scorrevole ad apertura manuale posto a sud e sul fronte nord mediante una porta pedonale. Areazione ed illuminazione sono garantite da finestre in alluminio senza taglio termico collocate a passo regolare sul fronte nord ed est. Tutta la struttura sia verticale che di copertura è realizzata mediante pannelli prefabbricati ed assemblati ed il pavimento è in cemento industriale. Il progetto nasce con il locale ampio e libero con un wc addossato alla parete sud nei pressi dell'ingresso carrabile. Nel tempo il proprietario è stato autorizzato dal Comune alla realizzazione di un soppalco che occupa tutto il lato ovest. Al di sotto del soppalco è stato realizzato successivamente anche un deposito chiuso. Gli unici impianti presenti sono quello elettrico che serve tutti gli ambienti ed una linea idrica e fognaria che serve il wc. Il capannone oggi ha una superficie netta di circa 185,00mq, a cui va aggiunto un deposito di 21,00mq ed un soppalco di 55,00mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 4003 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 215 mq, rendita 777,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Cerreto Località Carrera, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il lotto confina a sud con la strada Provinciale Lettopalena ad ovest con il sub 7 a nord con il mappale 4002 di proprietà comunale e ad est con il mappale 4003 sub 3.
- foglio 10 particella 4003 (catasto terreni), indirizzo catastale: Contrada Cerreto località Carrera, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

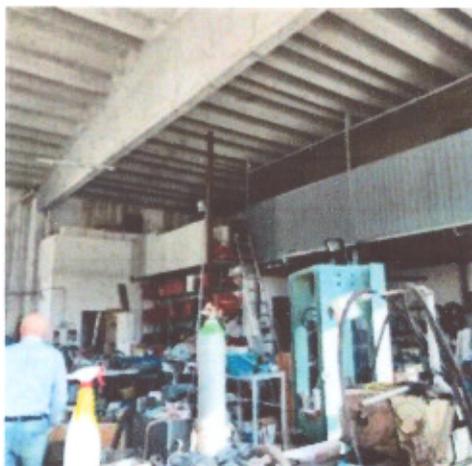
L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1995.



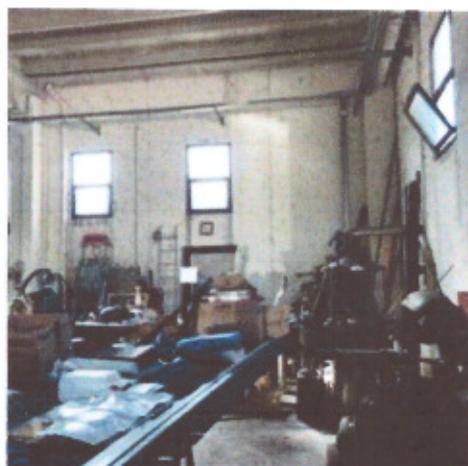
recinzione esterna



area pertinenziale - particolare



vista interna del capannone - soppalco



vista interna del capannone



prospetto nord

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Pescocostanzo, Roccaraso, Rivisondoli, Castel di Sangro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è presente impianto

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
Capannone artigianale	216,70	x	100 %	=	216,70
Soppalco	57,30	x	80 %	=	45,84
area pertinenziale esterna	565,00	x	2 %	=	11,30
Totale:	839,00				273,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili paragonandoli nel confronto estimativo.

Per le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, già in fase di determinazione del prezzo, è stata presa in considerazione l'ipotesi della formazione di DUE LOTTI

Per quanto concerne l'individuazione e la ricerca di parametri economici utilizzabili, si è fatto riferimento sia al mercato reale di compravendita immobiliare, sia all'Osservatorio dei Valori Immobiliari disponibile presso l'Agenzia del Territorio. La stima del bene è stata effettuata con la metodologia comparativa, applicando alla superficie convenzionale il più probabile valore unitario, opportunamente trasposto nel bene in esame a mezzo di coefficienti di ponderazione, che hanno tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche (zona, condizioni strutturali, condizioni generali e completezza dell'opera, età, funzionalità, esposizione / posizione, stato locativo), sintetizzati da un coefficiente totale Ktot correttivo delle qualificazioni medie.

Per quanto concerne invece la regolarità amministrativa, non è stato considerato alcun indice di ponderazione in quanto la valutazione verrà decurtata delle spese necessarie ad eventuali sanatorie o rettifiche catastali, esplicitate negli appositi campi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 273,84 x 227,50 = **62.298,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.298,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.298,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Palena

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	capannone artigianale	273,84	0,00	62.298,60	62.298,60
				62.298,60 €	62.298,60 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Collocazione e contesto	-1%
	-622,99
	622,99 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.251,65**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.423,96**

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
Riduzione per arrotondamento:	€. 23,96
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.400,00

data 20/12/2023

il tecnico incaricato
arch. Annarita Zuccarini