



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIUDICE:

DOTT. TURCO FRANCESCO


CUSTODE:

AVV. SECCIA GIAMPIERO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/10/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Fabio Marinelli

CF:MRNFBA77T30E243S

con studio in ROCCAMONTEPIANO (CH) VIA ROMA, 125

telefono: 3284921104

email: f.marinelli@email.it

PEC: fabio.marinelli@geopcc.it

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO viale Sandro Pertini 8, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GIOVANNI AGATA)

Unità abitativa bilocale con balcone e posto auto scoperto, ricompresa nella zona laterale del Condominio "Piazza dei Popoli - edificio B - scala B2", dislocata su due livelli ossia piano terra per posto auto T9 e piano quinto int. 16 per abitazione, il tutto **in ottimo stato conservativo**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 16, scala B2, ha un'altezza interna di 2,40 - 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5243 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: viale Sandro Pertini n. 8 di San Giovanni

138 della part. 5243 del Fg 5.

- foglio 5 particella 5243 sub. 253 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10

Coerenze: posti auto scoperti simili appartenenti allo stesso condominio

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,00 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:	€ 89.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.650,00
Data della valutazione:	09/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si precisa che sugli immobili pignorati in seguito all'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate

[REDACTED], ha continuato ad occupare i beni pignorati anche senza titolo, come risulta dalla relazione del Custode in data 30/07/2024. Di conseguenza gli immobili staggiti sono stati liberati in data 11/09/2024 mediante sostituzione della serratura operata da due persone del mestiere, ovviamente alla presenza del Custode, e ciò mi ha anche permesso di effettuare il sopralluogo, ossia ho eseguito rilievi metrici e fotografici come risulta dallo stesso verbale del 11/09/2024.

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:

[REDACTED]
convenzione edilizia, stipulata il 05/05/2005 a firma di Notaio Di Pierdomenico Giovanni di Pescara ai nn. 19832/5919 di repertorio, registrata il 12/05/2005 a Pescara ai nn. 1918, trascritta il 20/05/2005 a Chieti ai nn. 9998/720 [REDACTED]

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/10/2008 a firma di Notaio di Pierdomenico Giovanni di Pescara ai nn. 27865/9645 di repertorio, registrata il 06/11/2008 a Pescara ai nn. 15923, iscritta il 10/11/2008 a Chieti ai nn. 23975/4202, a favore di Banca Popolare di Ancona s.p.a. con sede a Jesi c.f. 00078240421, [REDACTED] derivante da m [REDACTED]

Importo ipoteca: € 238.000.

Importo capitale: € 119.000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/03/2022 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 208 di repertorio, iscritta il 15/07/2022 a Chieti ai nn. 12959/1524, a favore di Condominio Piazza dei Popoli con sede in viale Amendola n. 120 di San Giovanni Telesano (Ch) c.f. 00001710695, contro [REDACTED] ing [REDACTED] ante da decreto

Importo ipoteca: € 10.000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

[REDACTED]

pignoramento, stipulata il 16/06/2023 a firma di UNEP Tribunale di Chieti ai nn. 582 di repertorio, trascritta il 22/06/2023 a Chieti ai nn. 11292/8941, a favore di Condominio Piazza dei Popoli con

[REDACTED]

pignoramento immobiliare

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:	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALE E PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] non coniugato o separato, nonchè pare abbia un figlio. Inoltre l'appartamento menzionato pare che non è abitazione principale dello stesso esecutato, perchè egli

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 20/10/2008 a firma di Notaio Di Pierdomenico Giovanni di Pescara ai nn. 27864/9644 di repertorio, registrato il 06/11/2008 a Pescara ai nn. 15922 serie 1T, trascritto il 10/11/2008 a Chieti ai nn. 23974/16839

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società Di Vincenzo Dino & C. s.p.a. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/1999 fino al 20/12/2005), con atto stipulato il 02/08/1999 a firma di Notaio D'Ambrosio ai nn. 28216 di repertorio

DUEMME SGR s.p.a. con sede a Milano c.f. 00724830153 immessa nel "Castello fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati" per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2005 fino al 30/10/2008), con atto stipulato il 20/12/2005 a firma di Notaio Di Pierdomenico Giovanni di Pescara ai nn. 21972/6552 di repertorio, registrato il 28/12/2005 a Pescara ai nn. 9081 serie 1T, trascritto il 02/01/2006 a Chieti ai nn. 53/45

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

[REDACTED]

Gli immobili pignorati sono stati realizzati in esecuzione di un finanziamento agevolato, convenzionata e agevolata, ed inoltre gli stessi sono stati realizzati senza alcun finanziamento pubblico. Il Condominio Piazza dei Popoli e le unità immobiliari contenute al suo interno, erano dotati di Attestati di Qualificazione Energetica (A.Q.E.) dall'anno 2008 ossia in occasione dell'Agibilità dei beni stessi; ovviamente tali A.Q.E. sono scaduti nell'anno 2018, ed oggi non ho

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **8186** e successive varianti, in [redacted] di realizzazione dei [redacted] si [redacted] del P.R.U. "Dino Di Vincenzo", rilasciata il 05/05/2005 con il n. 8186 di protocollo, agibilità del 02/12/2008 con il n. 22427 di protocollo

Concessione edilizia N. **470** [redacted] sede a [redacted] [redacted] del complesso edilizio all'interno del P.R.U. "Dino Di Vincenzo" - variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 1268 del 18/07/2006, rilasciata il 25/06/2008 con il n. 470 di protocollo, agibilità del 02/12/2008 con il n. 22427 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **1268** e successive varianti, intestata a Società Duemme Sgr s.p.a (Fondo Castello) con sede a Milano in piazzetta Bossi 1 c.f. 00724830153, per lavori di realizzazione dei fabbricati residenziali B e C del lotto 2 del complesso edilizio all'interno del P.R.U. "Dino Di Vincenzo". Variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 8186 del 05/05/2005, rilasciata il 18/07/2006 con il n. 1268 di protocollo, agibilità del 02/12/2008 con il n. 22427 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ADUP-I Aree a disciplina urbanistica pregressa Di Vincenzo accordo di programma (per il 98%). PPAe Parco pubblico attrezzato esistente (per il 2%).. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 6 e 94 delle N.T.A.. In tali ambiti è ammesso il cambio di destinazione d'uso previa verifica degli standard, compatibilmente con le prescrizioni dei rispettivi piani attuativi approvati. Per gli ambiti non residenziali è ammesso l'incremento un tantum del 10% delle superfici utili lorde realizzate con esclusione di quelle con destinazioni commerciali. Per gli ambiti inclusi all'interno del perimetro degli ADUP in cui non sono state realizzate, anche solo parzialmente, le volumetrie è sempre ammesso l'avvio o il completamento della loro esecuzione e il cambio delle destinazioni d'uso indicate nella proposta approvata, subordinatamente all'approvazione di un Programma Integrato di Intervento. I parchi pubblici attrezzati sono di piccola e media dimensione per il riposo, il passeggio ed il gioco dei bambini, sistemati a giardino con piccoli campi-gioco e con servizi igienici e per il ristoro. Le caratteristiche dei campi gioco vanno definite in sede progettuale, in funzione dell'articolazione dello spazio, della vegetazione e dell'arredo artificiale, per fasce distinte di età.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ho potuto rilevare quanto descritto avanti facendo seguito ai sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati nelle date del 10/06/2024, 30/07/2024 e 11/09/2024.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I locali ingresso, soggiorno, angolo cottura e camera dell'abitazione staggita, hanno un'altezza interna netta contenuta fra metri 2,40 e 2,50. Inoltre all'interno del disimpegno è stato realizzato un piccolo ripostiglio lungo metri 1,15 e largo metri 0,75.

[REDACTED]

Infine l'angolo cottura è stato posizionato nella parete perpendicolare a quella prevista. Tutto quanto detto differisce dall'ultimo titolo abilitativo assentito e già richiamato sopra. Vedi grafici allegato A. (normativa di riferimento: Decreto-legge salva casa n. 69/2024 convertito il Legge n. 105/2024. Sanatoria ai sensi D.P.R. n. 380/2001 art. 36 e 37 e s.m.i..)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire o S.C.I.A. in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e costi di regolarizzazione ricompresi nella stessa pratica relativa alla conformità urbanistica.

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 60/90 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I locali ingresso, soggiorno, angolo cottura e camera dell'abitazione staggita, hanno un'altezza interna netta contenuta fra metri 2,40 e 2,50. Inoltre all'interno del disimpegno è stato realizzato un piccolo ripostiglio lungo metri 1,15 e largo metri 0,75. Infine l'angolo cottura è stato posizionato nella parete perpendicolare a quella prevista. Tutto quanto detto differisce dalle ultime variazioni catastali prot. CH0166450 e CH0166381 del 10/07/2008, e prot. CH0110163 del 19/12/2023. Vedi grafici allegato A. (normativa di riferimento: Variazione docfa al catasto urbano.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione docfa al catasto urbano.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione docfa al catasto urbano.: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 30 giorni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I locali ingresso, soggiorno, angolo cottura e camera dell'abitazione staggita, hanno un'altezza interna netta contenuta fra metri 2,40 e 2,50. Inoltre all'interno del disimpegno è stato realizzato un piccolo ripostiglio lungo metri 1,15 e largo metri 0,75. Infine l'angolo cottura è stato posizionato nella parete perpendicolare a quella prevista. Tutto quanto detto differisce dall'ultimo titolo abilitativo assentito e già richiamato sopra. Vedi grafici allegato A. (normativa di riferimento: Decreto-legge salva casa n. 69/2024 convertito il Legge n. 105/2024. Sanatoria ai sensi D.P.R. n. 380/2001 art. 36 e 37 e s.m.i..)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire o S.C.I.A. in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire o S.C.I.A. in sanatoria: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 60/90 giorni.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIALE SANDRO PERTINI 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO viale Sandro Pertini 8, della superficie commerciale di **71,00** mq per la quota di 1/1 di parte

Unità abitativa bilocale con balcone scoperto, compresa nella zona laterale del Condominio "Piazza dei Popoli - edificio B - scala B2", dislocata su due livelli ossia piano terra per posto auto T9 e piano quinto int. 16 per abitazione, il tutto **in ottimo stato conservativo**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5°, interno 16, scala B2, ha un'altezza interna di 2,40 - 2,70 metri. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 5243 sub. 137 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 388,63 Euro, indirizzo catastale: viale Sandro Pertini n. 8 di San Giovanni Teatino (CL) - Fg 5 part. 5243 sub. 137

Coerenze: unità abitative simili appartenenti allo stesso condominio, in catasto ai sub. 136 e 138 della part. 5243 del Fg 5.

- foglio 5 particella 5243 sub. 253 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 22,21 Euro, indirizzo catastale: viale Sandro Pertini n. 8 di San Giovanni Teatino

Coerenze: posti auto scoperti simili appartenenti allo stesso condominio

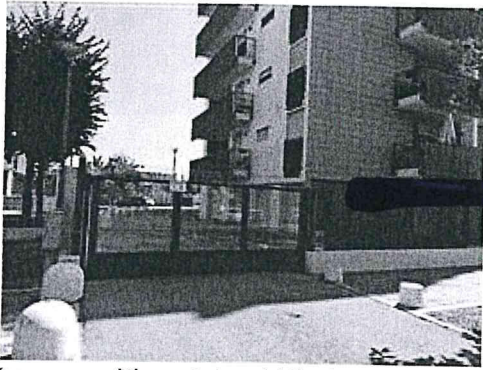
L'intero edificio sviluppa 7 piani, 7 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.



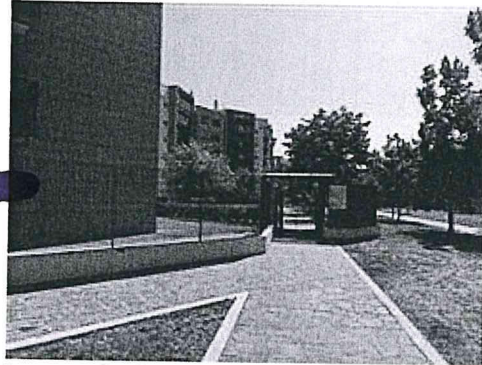
Abitazione al piano 5° del Condominio "Piazza dei Popoli - edificio B - scala B2" in catasto Fg 5 part. 5243 sub 137



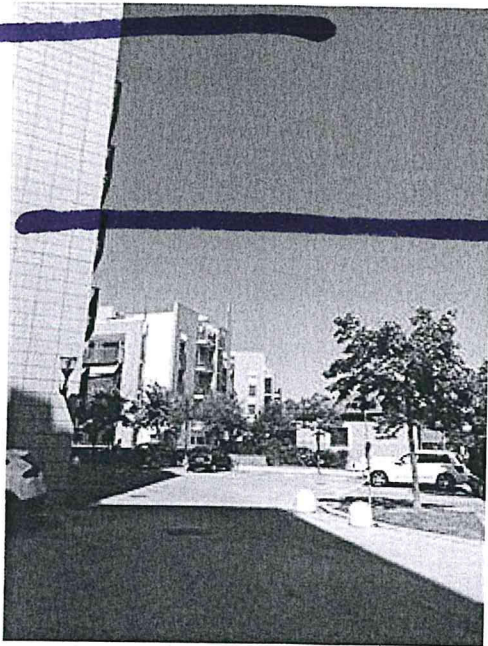
Abitazione al piano 5° del Condominio "Piazza dei Popoli - edificio B - scala B2" in catasto Fg 5 part. 5243 sub 137



Ingresso carrabile e recinzione del Condominio "Piazza dei Popoli - edificio B - scala B2"



Ingresso pedonale e recinzione del Condominio "Piazza dei Popoli - edificio B - scala B2"



Posti auto scoperti al piano terra del Condominio "Piazza dei Popoli - edificio B - scala B2"



Posto auto scoperto T9 al piano terra del Condominio "Piazza dei Popoli - edificio B - scala B2" in catasto Fg 5 part. 5243 sub 253

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Pescara e Chieti). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: internet fibra 5 G.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 500 metri dall'Aeroporto di Pescara
autostrada distante 4,5 km dal casello A/14 Chieti-Pescara ovest+A/25
porto distante 7,5 km dal Porto di Pescara

eccellente ★★★★★★
ottimo ★★★★★★
ottimo ★★★★★★

ferrovia distante 6,5 km dalla Stazione Ferroviaria di Pescara

ottimo ★★★★★★☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

★☆☆

buono

★★★★★☆☆☆☆

esposizione:

ottimo

★★★★★☆☆☆☆

luminosità:

eccellente

★★★★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono

★★★★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

eccellente

★★★★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

eccellente

★★★★★☆☆☆☆

servizi:

eccellente

★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità abitativa bilocale con balcone e posto auto scoperto, ricompresa nella zona laterale del Condominio "Piazza dei Popoli - edificio B - scala B2", dislocata su due livelli ossia piano terra per posto auto T9 e piano quinto int. 16 per abitazione, il tutto **in ottimo stato conservativo**. Il Condomio risulta recintato con distinti ingressi carrabile e pedonale, gli spazi sono ampi sia per le manovre che per la sosta, inoltre c'è un'ottima zona a verde piantumata sia all'interno che all'esterno. **Gli immobili sono siti all'interno dell'area metropolitana Chieti-Pescara**, in zona centrale e strategica per qualsiasi collegamento stradale ed autostradale, a due passi dall'Aeroporto di Pescara e dalle più importanti attività commerciali, artigianali, industriali, direzionali e di servizio dell'intero circondario. **L'appartamento dunque ricade nel centro abitato Sambuceto-Dragonara di San Giovanni Teatino (Ch)**, ha una superficie utile interna abitabile di 45,65 mq, mentre il balcone è in parte coperto ed ha una superficie utile esterna pari a 15,50 mq. L'alloggio è un'abitazione di tipo civile composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale, bagno, piccolo ripostiglio e disimpegno. Gli impianti sono tutti a norma, esiste solo la predisposizione dell'impianto climatizzato, invece quello idrotermosanitario è alimentato da una caldaia a metano posta sul balcone esterno, con corpi scaldanti interni costituiti da radiatori in ghisa. Le finiture interne ed esterne sono al civile, il pavimento è in parquet tranne che nel bagno, gli infissi esterni sono in alluminio-legno con serrande avvolgibili in pvc, quelli interni sono in legno compreso quello blindato d'ingresso. Il bagno è finestrato e dotato di vasca. Il balcone esterno si presenta attrezzato al coperto con lavandino, attacco lavatrice e corpi illuminanti. Il posto auto scoperto già citato è molto comodo e sicuro. Vedi stralcio cartografico e grafici allegato A.



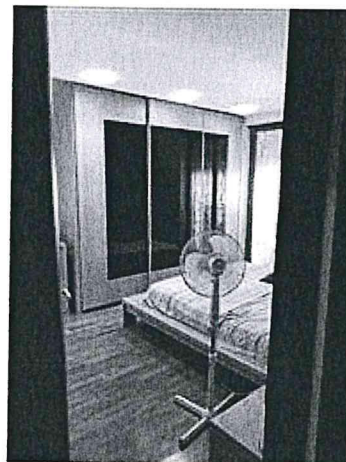
Ingresso appartamento e soggiorno con altezza utile interna tra 2,40 e 2,50 metri



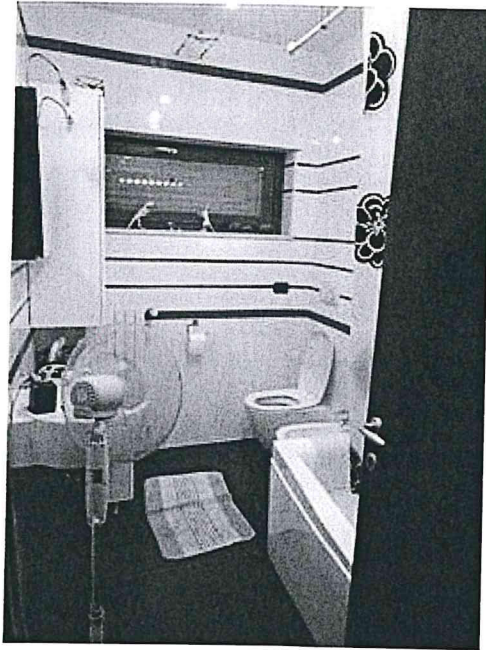
Soggiorno con altezza utile interna di 2,50 metri ed accesso al balcone esterno attrezzato



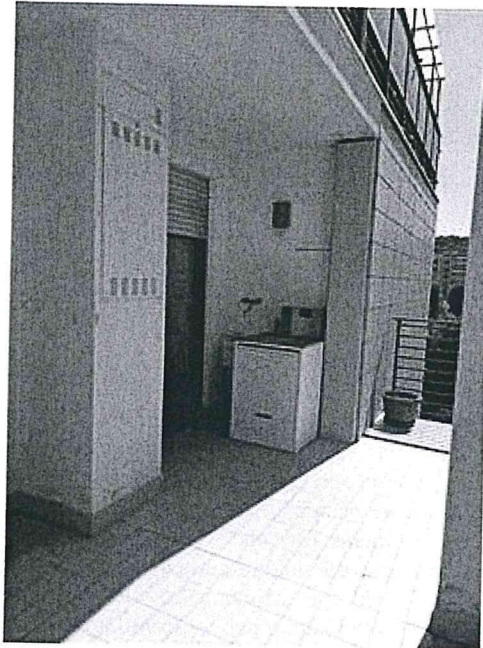
Soggiorno con angolo cottura ed altezza utile interna di 2,50 metri



Camera matrimoniale con altezza utile interna di 2,50 metri



Bagno finestrato con vasca ed altezza utile interna di 2,70 metri



Balcone esterno attrezzato al coperto con caldaia a metano, lavandino, attacco lavatrice e corpi illuminanti.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità abitativa al piano quinto interno 16 in catasto Fg 5 part. 5243 sub. 137	61,00	x	100 %	=	61,00
Posto auto scoperto al piano terra T9 in catasto Fg 5 part. 5243 sub. 253	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	71,00				71,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- 1) Unità abitativa al piano quinto interno 16 in catasto Fg 5 part. 5243 sub. 137: mq 61,00 x €/mq 1.450,00 = € 88.450,00
- 2) Posto auto scoperto al piano terra T9 in catasto Fg 5 part. 5243 sub. 253: mq 10,00 x €/mq 370,00 = € 3.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 92.150,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 92.150,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 92.150,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame la stima degli immobili è richiesta nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare e, pertanto, la finalità va identificata nella loro caratteristica di essere "scambiati", in virtù della "utilità economica" che essi stessi possano dispiegare. Ne consegue che l'aspetto economico da riguardare vada individuato nella ricerca del cosiddetto "più probabile valore di mercato" con la corrispondente stima del più probabile prezzo a cui, in condizioni ordinarie, i beni possano essere scambiati. I metodi seguiti per la valutazione dei beni pignorati sono:- il metodo analitico o finanziario che valuta i beni la cui utilità preminente è il reddito, attraverso la capitalizzazione del reddito netto al saggio ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento, ed eventualmente corretto per tener conto della particolare desiderabilità dei beni da stimare;- il metodo detto per confronto o sintetico o per comparazione diretta, ossia si confrontano i beni da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente. E' doveroso premettere che attualmente il mercato immobiliare non è particolarmente attivo, e nella determinazione del più attendibile prezzo unitario da attribuire agli immobili oggetto di stima, si è tenuto conto di tutte quelle caratteristiche che influenzano il valore di mercato come: l'accessibilità, l'esposizione, la situazione urbanistica, la disponibilità, i collegamenti stradali, le caratteristiche climatiche, ecc.. Dopo attenta analisi e approfondita ponderazione di tutti gli elementi di rilievo, ho determinato il più probabile valore di mercato, acquisendo anche informazioni da agenti immobiliari e dall'Agenzia del Territorio di Chieti, nonché verificando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). La metodologia operativa della stima del "procedimento diretto", è fondata sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche degli immobili in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi, di cui sono stati accertati i prezzi. Il valore realmente affidabile per gli immobili in questione, è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare), attraverso la quale si possono ottenere i valori di mercato (€/mq riferito al semestre 2° dell'anno 2023) dei fabbricati simili a quello di nostro interesse, nella località in cui gli stessi sono ubicati. Nella fattispecie vengono presi in considerazione i valori massimi di mercato di unità abitative di tipo civile con pertinenza nella zona "B1 sambuceto-dragonara", microzona 2, dove ricadono i nostri immobili nel comune di San Giovanni Teatino (Ch) - Vedi allegato A.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di San Giovanni Teatino (Ch), agenzie: San Giovanni Teatino (Ch), osservatori del mercato immobiliare San Giovanni Teatino (Ch) e Chieti, ed inoltre: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

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	71,00	0,00	92.150,00	92.150,00
				92.150,00 €	92.150,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili staggiti possono essere venduti in un unico lotto. Infine vista la centralità della zona e la posizione strategica in cui sono ubicati gli stessi beni pignorati, può anche essere che dalla loro vendita possa ricavarsi un prezzo superiore al 50 % del loro valore.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.650,00**

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: **€. 89.650,00**

data 09/10/2024

il tecnico incaricato
Fabio Marinelli