



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BPER BANCA SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Turco

CUSTODE:
Dott. Stefano Ugolini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto Marino

CF:MRNRRT44R23C632Y
con studio in CHIETI (CH) Via Silvino Olivieri, 89
telefono: 0871331587
email: studiomarino@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento in ORTONA alla Contrada Lazzaretto 9/Bis, della superficie commerciale di **81,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'appartamento è ricavato ai piani primo e secondo (sottotetto) dell'edificio condominiale denominato "Parco Guerra", ubicato alla Contrada Lazzaretto in una zona periferica caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali di tipo sparso e realizzato con strutture portanti di cemento armato, murature di tamponamento a cassetta, divisori interni di laterizi forati, solai in piano di laterocemento e copertura generale a tetto.

Detto appartamento si presenta nelle condizioni evidenziate nelle fotografie allegate, si compone di soggiorno-pranzo-cucina e bagno al primo piano (dell'altezza di m. 2,70) e di due camere da letto con guardaroba, bagno e disimpegno al secondo piano sottotetto (dell'altezza variabile da m. 2.80 a m. 3,10) collegato con quello sottostante mediante un'apposita scala prefabbricata di legno, usufruisce di balconi a livello di ciascun piano, versa in buono stato di conservazione e di manutenzione in generale, è rifinito con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di buona fattura e qualità caratterizzanti unità abitative di tipo medio ed è dotato di citofono con apri-portone elettrico, di impianto elettrico per illuminazione ed elettrodomestici, di impianto idrico con circuiti di acqua calda e fredda e di impianto autonomo di riscaldamento a termosifone con radiatori a colonne di alluminio alimentati da una caldaia a gas installata sul risvolto del balcone retrostante la cucina al primo piano.

Più precisamente, l'appartamento in questione è internamente intonacato e tinteggiato, è pavimentato con mattonelle di ceramica da cm. 33x33 (al primo piano) e da cm. 45x45 (al secondo piano sottotetto), complete di zoccolini battiscopa, ed è munito di portoncino d'ingresso blindato, di porte di legno (di cui una a scrigno nella camera da letto matrimoniale), di porte-finestre e vetrata scorrevole di alluminio con vetrocamera e di persiane pure di alluminio; il top di cucina è rivestito con elementi di ceramica; il bagno al primo piano è provvisto di cabina-doccia, lavabo, vaso ed attacco per lavatrice ed è rivestito, per un'altezza di m. 1,95, con piastrelle di ceramica da cm. 25x25; il bagno al secondo piano sottotetto è provvisto di vasca idromassaggio, vaso, lavabo e bidet, è rivestito, per un'altezza di m. 1,75, con piastrelle di ceramica da cm. 25x33 ed è dotato di un lucernaio a soffitto completo di infisso apribile a vasistas; mentre i balconi sono pavimentati con mattonelle di ceramica da cm. 30x15 e sono delimitati da parapetti di muratura con interposte colonnine di cemento sormontati da copertine di mattoni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 114 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: Contrada Lazzaretto, 9/bis, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: vano scala-ascensore condominiali ed appartamenti di proprietà, rispettivamente, di *** DATO OSCURATO *** (particella 114 sub 28) e di *** DATO OSCURATO *** (particella 114 sub 30).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

B

Box singolo in ORTONA alla Contrada Lazzaretto 9/Bis, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il garage è ricavato al piano seminterrato dello stesso edificio condominiale denominato "Parco Guerra", è accessibile dalla corte esterna collegata alla via pubblica attraverso un'apposita rampa carrabile, versa in buono stato di conservazione e di manutenzione in generale, è attualmente adibito dal proprietario a magazzino, è internamente intonacato e tinteggiato, è pavimentato con massetto industriale, è dotato di impianto elettrico, è munito di serranda basculante della larghezza di m. 3,00 e si presenta nelle condizioni evidenziate nelle fotografie allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 114 sub. 35 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 20 mq, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: Contrada Lazzaretto, 9/bis, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: area di manovra condominiale ed altri garage di proprietà, rispettivamente, di *** DATO OSCURATO *** (particella 114 sub 34) e di *** DATO OSCURATO *** (particella 114 sub 36).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

C

Posto auto in ORTONA alla Contrada Lazzaretto 9/Bis, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il posto auto è ricavato sul piazzale esterno condominiale, pavimentato con asfalto, situato a livello del piano seminterrato e collegato alla via pubblica attraverso un'apposita rampa carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 114 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: Contrada Lazzaretto, 9/bis, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: area esterna condominiale ed altri posti auto di proprietà, rispettivamente, di *** DATO OSCURATO *** (particella 114 sub 19) e di *** DATO OSCURATO *** (particella 114 sub 21).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.660,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.586,42
Data della valutazione:	19/03/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al riguardo si precisa che trattasi dell'abitazione principale (prima casa) con garage pertinenziale e posto auto esterno di proprietà del debitore il quale non è soggetto ad alcun regime patrimoniale in quanto celibe.

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 31/07/2019 a firma di Giordano Gennaro Luca ai nn. 6644/5448 di repertorio, iscritta il 06/08/2019 a Chieti ai nn. 14174 R.G. e 1655 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 162.000,00

Importo capitale: € 90.000,00

Ipoteca **giudiziale** attiva, decretata il 15/07/2020 dal Tribunale di Chieti - Sezione distaccata di Ortona al n. 164 di repertorio, iscritta il 21/10/2021 a Chieti ai nn. 18759 R.G. e 1912 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 20.000,00

Importo capitale: € 10.100,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, decretato il 14/12/2023 dal Tribunale di Chieti - Sezione distaccata di Ortona al n. 971 di repertorio, trascritto il 10/01/2024 a Chieti ai nn. 629 R.G. e 481 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

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:

€ 509,36



Millesimi condominiali:	67,92
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.967,58

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 31/07/2019), con atto stipulato il 31/07/2019 a firma di Giordano Gennaro Luca ai nn. 6643/5447 di repertorio, trascritto il 06/08/2019 a Chieti ai nn. 14172 R.G. e 10770 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 14/01/1978 fino al 13/01/2005), con atto stipulato il 05/11/1975 a firma di Giuseppe Luciano al n. 41536 di repertorio, trascritto il 14/11/1975 a Chieti ai nn. 10480/9260

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Convenzione matrimoniale di comunione legale (dal 14/01/1978 fino al 05/11/1975), con atto stipulato il 14/01/1978 a firma di Rozzi Pasquale al n. 6821 di repertorio, trascritto il 13/02/1978 a Chieti ai nn. 2376/2165

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di Convenzione matrimoniale di comunione legale (dal 14/01/1978 fino al 13/01/2005), con atto stipulato il 14/01/1978 a firma di Rozzi Pasquale al n. 6821 di repertorio, trascritto il 13/02/1978 a Chieti ai nn. 2376/2165

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 13/01/2005 fino al 06/06/2007), con atto stipulato il 13/01/2005 a firma di Di Nocera Pietro ai nn. 780/245 di repertorio, trascritto il 20/01/2005 a Chieti ai nn. 1462/1205

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 06/06/2007 fino al 31/07/2019), con atto stipulato il 06/06/2007 a firma di Santomauro Gerardo ai nn. 4810/1935 di repertorio, trascritto il 13/06/2007 a Chieti ai nn. 12519 R.G. e 8669 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 166**, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione e ampliamento di fabbricato a destinazione commerciale e residenziale, presentato il 01/03/2005 con il n. 5236 di protocollo, rilasciato il 14/12/2005.

Denuncia di Inizio Attività **N. 28960**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n°166/2005, presentata il 17/11/2006 con il n. 28960 di protocollo, munita di Agibilità protocollo 28094/07 del 04/02/2008.

Si precisa che nel Certificato di Agibilità l'appartamento è così indicato, "primo piano: monolocale con annesso bagno adeguatamente disimpegnato; n°3 locali di sgombero, w.c.-lavanderia e disimpegno in piano sottotetto comunicante con il sottostante monolocale".



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione del secondo piano sottotetto con cambio di destinazione d'uso ed altezze maggiori rispetto a quelli di progetto.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento ai piani primo e secondo sottotetto (foglio di mappa n°2 - particella 114 sub 29)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Primo piano: mancata realizzazione del divisorio interno al bagno, diversa rappresentazione dei gradini iniziali della scala di legno e mancata indicazione della cucina o angolo di cottura.

Secondo piano sottotetto: mancata rappresentazione (peraltro mancante anche nei disegni di progetto) del pilastro posizionato all'interno di una camera, indicazione dell'altezza minima in m.2,60 al posto di m. 2,80 e di quella massima in m.3,00 al posto di m.3,10.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: €50,00
- Onorario tecnico per pratica di variazione catastale: €500,00

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento ai piani primo e secondo sottotetto (foglio di mappa n°2 - particella 114 sub 29)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Primo piano: mancata realizzazione del divisorio interno al bagno, diversa rappresentazione dei gradini iniziali della scala di legno .

Secondo piano sottotetto: presenza di un pilastro all'interno di una camera; realizzazione dei locali con altezza minima di m. 2,80 ed altezza massima di m. 3,10 (altezza media m. 2,95) in luogo dell'altezza media di m. 2,40 riportata nella sezione di progetto di cui al Permesso di Costruire n°166/14.12./2005 e dell'altezza di m. 2,35 indicata nella sezione di progetto della D.I.A. di variante. Sia nel permesso di costruire che nella D.I.A. di variante sopra specificati le tre camere al piano sottotetto sono indicate come locali di sgombero.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente all'appartamento ai piani primo e secondo sottotetto (foglio di mappa n°2 - particella 114 sub 29).

Al riguardo si precisa che la non regolarizzabilità urbanistica va riferita nel caso di specie, sulla base della documentazione acquisita e delle vigenti normative, al piano sottotetto a motivo delle maggiori altezze e della diversa destinazione d'uso.

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



BENI IN ORTONA CONTRADA LAZZARETTO 9/BIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento in ORTONA alla Contrada Lazzaretto 9/Bis, della superficie commerciale di **81,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'appartamento è ricavato ai piani primo e secondo (sottotetto) dell'edificio condominiale denominato "Parco Guerra", ubicato alla Contrada Lazzaretto in una zona periferica caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali di tipo sparso e realizzato con strutture portanti di cemento armato, murature di tamponamento a cassetta, divisori interni di laterizi forati, solai in piano di laterocemento e copertura generale a tetto.

Detto appartamento si presenta nelle condizioni evidenziate nelle fotografie allegate, si compone di soggiorno-pranzo-cucina e bagno al primo piano (dell'altezza di m. 2,70) e di due camere da letto con guardaroba, bagno e disimpegno al secondo piano sottotetto (dell'altezza variabile da m. 2.80 a m. 3,10) collegato con quello sottostante mediante un'apposita scala prefabbricata di legno, usufruisce di balconi a livello di ciascun piano, versa in buono stato di conservazione e di manutenzione in generale, è rifinito con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di buona fattura e qualità caratterizzanti unità abitative di tipo medio ed è dotato di citofono con apri-portone elettrico, di impianto elettrico per illuminazione ed elettrodomestici, di impianto idrico con circuiti di acqua calda e fredda e di impianto autonomo di riscaldamento a termosifone con radiatori a colonne di alluminio alimentati da una caldaia a gas installata sul risvolto del balcone retrostante la cucina al primo piano.

Più precisamente, l'appartamento in questione è internamente intonato e tinteggiato, è pavimentato con mattonelle di ceramica da cm. 33x33 (al primo piano) e da cm. 45x45 (al secondo piano sottotetto), complete di zoccolini battiscopa, ed è munito di portoncino d'ingresso blindato, di porte di legno (di cui una a scrigno nella camera da letto matrimoniale), di porte-finestre e vetrata scorrevole di alluminio con vetrocamera e di persiane pure di alluminio; il top di cucina è rivestito con elementi di ceramica; il bagno al primo piano è provvisto di cabina-doccia, lavabo, vaso ed attacco per lavatrice ed è rivestito, per un'altezza di m. 1,95, con piastrelle di ceramica da cm. 25x25; il bagno al secondo piano sottotetto è provvisto di vasca idromassaggio, vaso, lavabo e bidet, è rivestito, per un'altezza di m. 1,75, con piastrelle di ceramica da cm. 25x33 ed è dotato di un lucernaio a soffitto completo di infisso apribile a vasistas; mentre i balconi sono pavimentati con mattonelle di ceramica da cm. 30x15 e sono delimitati da parapetti di muratura con interposte colonnine di cemento sormontati da copertine di mattoni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta ai piani 1-2. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 114 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: Contrada Lazzaretto, 9/bis, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: vano scala-ascensore condominiali ed appartamenti di proprietà, rispettivamente, di *** DATO OSCURATO *** (particella 114 sub 28) e di *** DATO OSCURATO *** (particella 114 sub 30).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le valutazioni sopra espresse tengono conto della circostanza che la porzione di fabbricato in questione è sostanzialmente delimitata per tre lati da altri manufatti i quali ne limitano l'esposizione e la panoramicità, nonché della presenza nel bagno al secondo piano sottotetto di consistenti macchie ed efflorescenze di umidità e di muffa nerastra all'interno del lucernaio.

CLASSE ENERGETICA:

[108,66 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 690580000056710 registrata in data 15/03/2015

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitativi al primo piano	43,00	x	100 %	=	43,00
Balconi a livello del primo piano e del secondo piano sottotetto	24,00	x	33,33 %	=	8,00
Locali di sgombero con bagno e disimpegno al secondo piano sottotetto	43,00	x	70 %	=	30,10
Totale:	110,00				81,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,10 x 1.100,00 = **89.210,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 89.210,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):**€. 89.210,00**

BENI IN ORTONA CONTRADA LAZZARETTO 9/BIS

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo in ORTONA alla Contrada Lazzaretto 9/Bis, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il garage è ricavato al piano seminterrato dello stesso edificio condominiale denominato "Parco Guerra", è accessibile dalla corte esterna collegata alla via pubblica attraverso un'apposita rampa carrabile, versa in buono stato di conservazione e di manutenzione in generale, è attualmente adibito dal proprietario a magazzino, è internamente intonacato e tinteggiato, è pavimentato con massetto industriale, è dotato di impianto elettrico, è munito di serranda basculante della larghezza di m. 3,00 e si presenta nelle condizioni evidenziate nelle fotografie allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 114 sub. 35 (catasto fabbricati), classe 2, consistenza 20 mq, rendita 39,25 Euro, indirizzo catastale: Contrada Lazzaretto, 9/bis, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: area di manovra condominiale ed altri garage di proprietà, rispettivamente, di *** DATO OSCURATO *** (particella 114 sub 34) e di *** DATO OSCURATO *** (particella 114 sub 36).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	20,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 900,00 = **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00**

BENI IN ORTONA CONTRADA LAZZARETTO 9/BIS

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

Posto auto in ORTONA alla Contrada Lazzaretto 9/Bis, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****).

Il posto auto è ricavato sul piazzale esterno condominiale, pavimentato con asfalto, situato a livello del piano seminterrato e collegato alla via pubblica attraverso un'apposita rampa carrabile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 114 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 16,53 Euro, indirizzo catastale: Contrada Lazzaretto, 9/bis, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: area esterna condominiale ed altri posti auto di proprietà, rispettivamente, di ***** DATO OSCURATO ***** (particella 114 sub 19) e di ***** DATO OSCURATO ***** (particella 114 sub 21).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2007.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto	10,00	x	100 %	=	10,00



Totale:	10,00	10,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,00 x 300,00 = **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato per la stima degli immobili è di tipo sintetico-comparativo ed è quello basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri comparativi medi in funzione del dato ubicazionale, dell'epoca della costruzione, delle caratteristiche tecniche, strutturali e realizzative, del grado di rifinitura, di conservazione e di manutenzione, delle possibilità di utilizzazione e delle destinazioni d'uso consentite, di tutte le altre particolarità proprie degli immobili di specie e dello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

Nella valutazione si è tenuto altresì conto della conoscenza diretta del mercato immobiliare in ambito locale e delle indagini comparative con fonti attendibili, del contributo derivante dai parametri di stima riportati nella tabella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, degli aspetti aventi attinenza con le difformità riscontrate, della realtà socio-economica e di sviluppo dell'ambito territoriale nel quale gli immobili stessi sono ricompresi e di ogni altro utile e valido elemento (quali il grado di urbanizzazione e la dotazione dei servizi della zona) concorrente alla determinazione del più probabile valore di stima dei beni.

Infine, tenuto conto soprattutto delle difformità riscontrate a carico dell'unità abitativa si deve ritenere poco probabile che dalla vendita degli immobili possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore a base d'asta dei beni.

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	81,10	0,00	89.210,00	89.210,00
B	box singolo	20,00	0,00	18.000,00	18.000,00
C	posto auto	10,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				110.210,00 €	110.210,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.660,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 5.483,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 623,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.967,58**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 101.586,42**

data 19/03/2024

il tecnico incaricato
Geom. Roberto Marino

