



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SPRING SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. FRANCESCO TURCO

CUSTODE:
AVV. COSTANZO DEL VECCHIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Roberto Calvi

CF:CLVRR56C10C632R
con studio in CHIETI (CH) VIALE ABRUZZO, 421/A
telefono: 0871563934
email: roberto_calvi@alice.it
PEC: roberto.calvi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a CHIETI Via Marco Vezio Marcello 4, della superficie commerciale di **175,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso ufficio sito al primo piano di un fabbricato condominiale residenziale di remota costruzione collocato nel centro storico della città.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione e si compone di ampio ingresso - reception - sala attesa, quattro grandi vani, un vano pluriuso, due servizi igienici, disimpegno e balcone. La disposizione dei vani è organica e funzionale.

Il bene si completa con un pertinenziale locale ripostiglio al primo piano sottostrada.

Sulla scorta del sopralluogo esperito e dalla documentazione oggetto di disamina si evidenziano le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture verticali: pareti in muratura portante e solai latero-cementizi;

Pareti esterne: in muratura portante intonacata e tinteggiata;

Pareti interne: pareti di spina in muratura portante, tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato (ovvero dotato di rivestimento in piastrelle in corrispondenza dei servizi);

Infissi esterni: in legno verniciato di vetusta fattura con tapparelle in legno;

Infissi interni: in legno verniciato;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica e in gres;

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia,

Impianto idro-termo-sanitario: l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è garantita da caldaia a gas, i radiatori sono in ghisa.

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti non trova rispondenza con lo stato di fatto, in presenza di riscontrate difformità nella distribuzione interna sia dell'ufficio che dell'annessa pertinenza. L'allegata planimetria di restituzione scala 1:200 stilata a seguito di rilievo, identifica l'entità immobiliare nella sua odierna consistenza.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 641 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2,

consistenza 8,5 vani, rendita 2.765,63 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO VEZIO MARCELLO n. 4 CHIETI, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'ufficio confina con vano scala condominiale, affacci su Via M. V. Marcello e Via Gizzi e proprietà (xxxx xxxx) o suoi aventi causa, mentre il ripostiglio confina con corridoio condominiale e terrapieno.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato.

A.1 cantina. costituita da un locale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 177.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 174.800,00
Data della valutazione:	12/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/11/2020, con scadenza il 31/10/2026, registrato il 20/12/2020 a Chieti ai nn. 3T 005599 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €36.000,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato si rimanda al certificato notarile art.597 comma 2 c.p.c. per la completezza delle formalità e delle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli ed usi civici e quant'altro non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e non trascritto nel Certificato Notarile e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

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 08/07/2009 a firma di Notaio Pretaroli Alfredo ai nn. 78504/37033 di repertorio, iscritta il 09/07/2009 a Chieti ai nn. 12799/2958, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 640.000,00.

Importo capitale: 320.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/09/2014 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 1460 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Chieti ai nn. 14484/1417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 78.767,21

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/10/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del tribunale di Chieti ai nn. 1098 di repertorio, trascritta il 10/10/2014 a Chieti ai nn. 14850/11776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 14/02/2014 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 194 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Chieti ai nn. 5042/3954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

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:	€ 972,60
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.605,65
Millesimi condominiali:	147,753

Ulteriori avvertenze:

Gli oneri condominiali per i suddetti beni sono stati desunti dagli estratti conto emessi il 15 luglio 2024 dall'amministratore del condominio Global service srl, così distinti: **quota a carico dei proprietari esecutati, locatori: € 2.605,65; quota a carico della locataria**  **€ 1.093,40.**

N.b. In ragione del tempo trascorso dall'acquisizione dell'informativa, alla data della presente perizia gli importi indicati potrebbero risultare diversi da quelli sopra esposti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di acquisto, con atto stipulato il 25/09/1999 a firma di Notaio Pretaroli Alfredo ai nn. 53132 di repertorio, trascritto il 26/01/1999 a Chieti ai nn. 1030/853

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C. E. in sanatoria -Condono Edilizio L. 47/85 N. **1265**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 23/12/1996 con il n. 14912/3536 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il fabbricato condominiale ove è ricompresa l'entità immobiliare è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967; per le opere effettuate in assenza di provvedimenti autorizzativi – cambio di destinazione d'uso dell'u.i. da abitazione ad ufficio – è stata presentata domanda di condono ai sensi della legge n. 47/85 in accoglimento della quale il Comune di Chieti ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria in data 23.12.1996 n. 14912/3536. Lo stato dei luoghi non è aderente alla planimetria di riferimento del piano primo allegata alla documentazione di cui al predetto Condono in quanto emergono delle difformità rispetto a quanto rilevato in sito; queste riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni, sia rispetto alla concessione edilizia in sanatoria acquisita che a quella di accatastamento, e sono state effettuate, come riferito dalla parte esecutata, in data antecedente l'acquisto dell'immobile (25.01.1999) ad opera della parte venditrice. Anche il pertinenziale vano ad uso magazzino, sito al piano primo sottostrada, risulta parzialmente diverso dalla consistenza rilevata. Per regolarizzare le difformità riscontrate, bisognerà presentare una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Chieti e registrare le variazioni anche al catasto urbano.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Centro Storico. Non sono presenti vincoli storici o artistici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile

avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi solatamente quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione della pratica di sanatoria al Comune
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

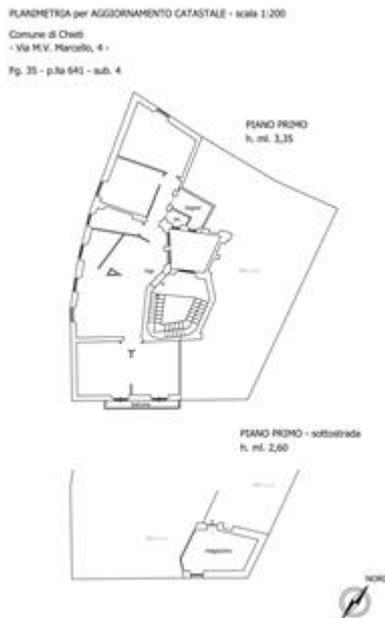
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni - diversa rappresentazione grafica (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994 n.133)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: inoltro di relativa planimetria di aggiornamento DOCFA all'Agenzia delle entrate/Territorio, previa sistemazione della pratica edilizia presso il comune di Chieti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Adempimenti professionali e diritti catastali pratica DOCFA: €550,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: D.P.R. testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Adempimenti professionali, sanzione amministrativa, diritti comunali: €3.200,00

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

BENI IN CHIETI VIA MARCO VEZIO MARCELLO 4

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CHIETI Via Marco Vezio Marcello 4, della superficie commerciale di **175,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso ufficio sito al primo piano di un fabbricato condominiale residenziale di remota costruzione collocato nel centro storico della città.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione e si compone di ampio ingresso - reception - sala attesa, quattro grandi vani, un vano pluriuso, due servizi igienici, disimpegno e balcone. La disposizione dei vani è organica e funzionale.

Il bene si completa con un pertinenziale locale ripostiglio al primo piano sottostrada.

Sulla scorta del sopralluogo esperito e dalla documentazione oggetto di disamina si evidenziano le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture verticali: pareti in muratura portante e solai latero-cementizi;

Pareti esterne: in muratura portante intonacata e tinteggiata;

Pareti interne: pareti di spina in muratura portante, tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato (ovvero dotato di rivestimento in piastrelle in corrispondenza dei servizi);

Infissi esterni: in legno verniciato di vetusta fattura con tapparelle in legno;

Infissi interni: in legno verniciato;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica e in gres;

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia,

Impianto idro-termo-sanitario: l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è garantita da caldaia a gas, i radiatori sono in ghisa.

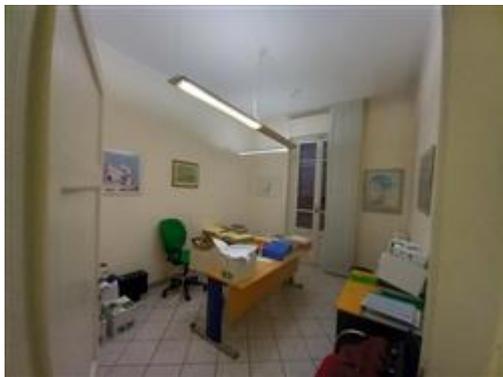
La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti non trova rispondenza con lo stato di fatto, in presenza di riscontrate difformità nella distribuzione interna sia dell'ufficio che dell'annessa pertinenza. L'allegata planimetria di restituzione scala 1:200 stilata a seguito di rilievo, identifica l'entità immobiliare nella sua odierna consistenza.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 641 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 2.765,63 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO VEZIO MARCELLO n. 4 CHIETI, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'ufficio confina con vano scala condominiale, affacci su Via M. V. Marcello e Via Gizzi e proprietà (xxxx xxxx) o suoi aventi causa, mentre il ripostiglio confina con corridoio condominiale e terrapieno.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

U.I. Non dotata di Attestato di Prestazione Energetica APE

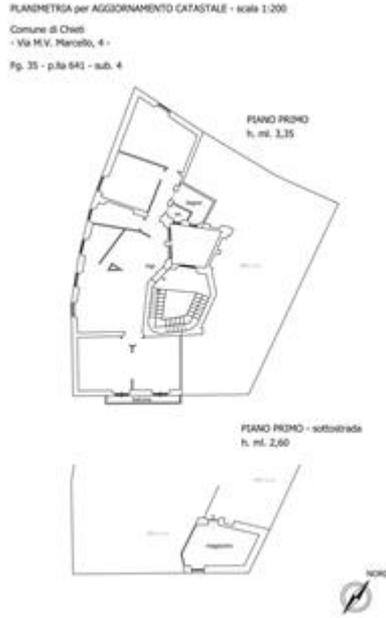


CONSISTENZA:

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
ufficio	174,60	x	100 %	=	174,60
balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	178,60				175,80



ACCESSORI:

cantina. costituita da un locale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	21,60	x	25 %	=	5,40
Totale:	21,60				5,40



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Restart Futura Casa - agenzia di Chieti (23/07/2024)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.250,00

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023) (23/07/2024)

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione complessiva e le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, dalla necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	175,80	x	1.000,00	=	175.800,00
Valore superficie accessori:	5,40	x	1.000,00	=	5.400,00
					181.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 181.200,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 181.200,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

" Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (*1) Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poichè non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell'immobile (SLP) oltre che alla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni della stessa zona, di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il bene stesso.

(1) International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate, caratterizzate da immobili più simili a quello qui oggetto di pignoramento, sono: Restart Futura Casa Agenzia Chieti - Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023)

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	ufficio	175,80	5,40	181.200,00	181.200,00
				181.200,00 €	181.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.750,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 177.450,00

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 2.605,65

Riduzione per arrotondamento: € 44,35

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 174.800,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CHIETI Via F. Ferri 2, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito ai piani quarto e quinto sottotetto dello stabile condominiale composto, al piano quarto, da ampio ingresso soggiorno, cucina, quattro camere, un vano guardaroba, due bagni, disimpegno, balcone e tre terrazzini - di cui uno chiuso a veranda - e, al sovrastante piano mansardato, dove si accede sia da una scala interna in legno che direttamente dal vano scala condominiale, da un ampio vano ad uso abitativo con servizio igienico e piccolo ripostiglio.

L'altezza interna della mansarda è pari a mt.2,80, misurata in corrispondenza della linea di colmo e degrada seguendo l'andamento della struttura di copertura. La disposizione complessiva dei vani è organica e funzionale.

Il bene si completa con un box auto di pertinenza (bene B) e un posto auto scoperto esterno (bene C).

Sulla scorta del sopralluogo esperito e dalla documentazione oggetto di disamina si evidenziano le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture verticali: in cemento armato e solai latero-cementizi, il solaio di copertura è inclinato con tegole;

Pareti esterne: in muratura di laterizio intonacata e piastrelle di rivestimento in ceramica;

Pareti interne: tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato (ovvero dotato di rivestimento in piastrelle di gres in corrispondenza dei servizi igienici e della cucina);

Gradinata interna di collegamento con la mansarda: in legno

Infissi esterni: in legno di Douglas con vetrocamera a basso isolamento e tapparelle in pvc, infissi soggiorno in alluminio con vetrocamera;

Infissi interni: in legno color noce;

Portoncini d'ingresso: tipo blindato;

Pavimentazione interna: granito al piano quarto, parquet alla mansarda, piastrelle in gres in corrispondenza dei servizi igienici e della cucina);

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia;

Impianto idro-termo-sanitario: l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è garantita da caldaia a gas, i radiatori sono in ghisa.

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti non trova rispondenza con lo stato di fatto, in presenza di riscontrate difformità nella distribuzione interna. L'allegata planimetria di restituzione scala 1:200 stilata a seguito di rilievo, identifica l'unità immobiliare e la pertinenza nella sua odierna consistenza.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto e quinto sottotetto, ha un'altezza interna di 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 149 sub. 48 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 1.247,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FERDINANDO FERRI n. 2 CHIETI, piano: 4-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'appartamento confina al piano quarto con vano scala condominiale, distacchi su Via F. Ferri, Via Rossi, Via G. D' Aragona salvo altri, e, al piano superiore, con pianerottolo condominiale, distacchi su Via Rossi, Via G. D' Aragona, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa sei piano, quattro e sottotetto piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

B **box singolo** a CHIETI Via F. Ferri 2, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo ubicato al piano interrato dello stabile condominiale, in buone condizioni di manutenzione, con pavimentazione in mattonelle di gres pareti intonacate e tinteggiatura usuale.

L'allegata planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti trova rispondenza con lo stato di fatto dell'u.i.

Il bene oggetto di pignoramento è relazionato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduto e posseduto fino ad oggi e come pervenuto e risultante dal titolo di provenienza anche se non espressamente qui richiamato. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1S, ha un'altezza interna di 2,25. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 149 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: VIA FERDINANDO FERRI n. 2 CHIETI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il BOX confina con locale macchine ascensore, area comune di manovra e con aventi causa da (xxx xxx) a più lati.

L'intero edificio sviluppa sei piano, quattro piani oltre quinto sottotetto piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

C **posto auto** a CHIETI Via F. Ferri 2, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Posto auto terraneo ubicato nell'area esterna dello stabile condominiale.

L'allegata planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti trova rispondenza con lo stato di fatto dell'u.i.

Il bene oggetto di pignoramento è relazionato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduto e posseduto fino ad oggi e come pervenuto e risultante dal titolo di provenienza anche se non espressamente qui richiamato. E' escluso quanto non

riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 149 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 29,44 Euro, indirizzo catastale: VIA FERDINANDO FERRI n. 2 CHIETI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Il posto auto confina con Via D'Aragona e con aventi causa da (xxx xxx) a più lati.

Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	179,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 202.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 202.000,00
Data della valutazione:	12/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato si rimanda al certificato notarile art.597 comma 2 c.p.c. per la completezza delle formalità e delle ispezioni ipotecarie allegato alla presente relazione. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli ed usi civici e quant'altro non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e non trascritto nel Certificato Notarile e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/09/2014 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 1460 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Chieti ai nn. 14484/1417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 78.767,21

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/09/2014 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 1673 di repertorio, iscritta il 13/10/2014 a Chieti ai nn. 14978/1477, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 44.100,00.

La formalità è riferita solamente a fg. 36, particella 149 sub.48

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2014 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 194 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Chieti ai nn. 5042/3954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto, con atto stipulato il 16/02/1985 a firma di Notaio Germano De Cinque ai nn. 21497 di repertorio, trascritto il 11/03/1985 a chieti ai nn. 3646/3229.

Il titolo è riferito solamente a fg.36, partic 149 sub 18 e 41 per l'intero e partic 149 sub 48 - parte; vedasi relazione notarile depositata agli atti..

Ricongiungimento di usufrutto in data 04.01.2022 in morte di ██████████ voltura n. 1018.3/2022 Pratica n. CH 0003780 in atti dal 25.01.2022

*** DATO OSCURATO *** , in forza di acquisto (dal 04/12/2006), con atto stipulato il 04/12/2006 a firma di Notaio Pretaroli Alfredo ai nn. 73911/33458 di repertorio, trascritto il 12/12/2006 a chieti ai nn. 33649/22618.

Il titolo è riferito solamente a fg.36 partic 149 sub 48 - parte; vedasi relazione notarile depositata agli atti.

Ricongiungimento di usufrutto in data 04.01.2022 in morte di ██████████ voltura n. 1018.3/2022 Pratica n. CH 0003780 in atti dal 25.01.2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto (dal 15/07/1999 fino al 11/12/2003), con atto stipulato il 15/07/1999 a firma di Notaio Pretaroli Alfredo ai nn. 54497 di repertorio, trascritto il 06/08/1999 a chieti ai nn. 11986/8971.

Il titolo è riferito solamente a fg.36 partic 149 sub 48

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto (dal 11/12/2003 fino al 04/12/2006), con atto stipulato il 11/12/2003 a firma di Notaio Pretaroli Alfredo ai nn. 65993/28806 di repertorio, trascritto il 18/12/2003 a chieti ai nn. 22358/16825.

Il titolo è riferito solamente a fg.36 partic 149 sub 48

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. N. **19387** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del fabbricato, rilasciata il 01/06/1983 con il n. 19387/2010 di protocollo, agibilità del 11/02/1985 con il n. 323/85 di protocollo

N. **178**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 16/01/1985 con il n. 178 di protocollo.

N. **10456**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 07/07/1999 con il n. 10456/1840 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a porzione di appartamento al piano quinto sottotetto al fg.36 partic 149 sub 48 .

C.E. in sanatoria - legge n° 47/1985 - n. 10456/1840 in data 7.7.1999 ha riguardato il cambio di destinazione d'uso da locali sottotetto ad uso stenditoio e lavatoio ad abitazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona di completamento. Non sono presenti vincoli storici o artistici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche

discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: D.P.R. testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.36 partic. 149 sub 18 e 41

Sono state rilevate le seguenti difformità: fusione delle originarie distinte u.i. acquistate in unico appartamento dislocato ai piani quarto e quinto (sottotetto), collegati da gradinata interna, diversa distribuzione interna degli ambienti e chiusura a veranda di un terrazzino (aumento di cubatura).

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione progetto di sanatoria in comune

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

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.36 partic. 149 sub 48.

Non sono presenti vincoli storici o artistici. RISERVE: 1) in merito all'ottenimento della sanatoria edilizia per la realizzazione della veranda sul terrazzino al piano quanto dell'appartamento. - Costi eventuali da valutare. 2) dalle spese indicate sono escluse spese ed onorari anche per l'eventuale pratica di sanatoria all'Ufficio regionale del Genio Civile riguardo al foro eseguito in corrispondenza del solaio in cemento armato al piano quarto, necessario per alloggiare la gradinata in legno di collegamento con la mansarda. Sulla necessità di tale specifico adempimento, bisognerà ricercare il progetto strutturale del fabbricato, effettuare opportuni calcoli, verifiche e riscontri in loco, e quindi determinare per l'eventuale presentazione della relativa pratica di intervento locale a sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994 n.133)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.36 partic. 149 sub 18 e 41

Sono state rilevate le seguenti difformità: fusione delle originarie distinte u.i. acquistate in unico

appartamento dislocato ai piani quarto e quinto (sottotetto), collegati da gradinata interna e diversa distribuzione interna degli ambienti (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994 n.133)

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

Costi di regolarizzazione:

- Adempimenti professionali e diritti catastali pratica DOCFA: €550,00

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.36 partic. 149 sub 48

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.36 partic. 149 sub 18 e 41

Sono state rilevate le seguenti difformità: fusione delle originarie distinte u.i. acquistate in unico appartamento dislocato ai piani quarto e quinto (sottotetto), collegati da gradinata interna, diversa distribuzione interna degli ambienti e chiusura a veranda di un terrazzino (aumento di cubatura) (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Adempimenti professionali, sanzione amministrativa, diritti comunali: €3.200,00

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.36 partic. 149 sub 48.

Non sono presenti vincoli storici o artistici. RISERVE: 1) in merito all'ottenimento della sanatoria edilizia per la realizzazione della veranda sul terrazzino al piano quanto dell'appartamento. - Costi eventuali da valutare. 2) dalle spese indicate sono escluse spese ed onorari anche per l'eventuale pratica di sanatoria all'Ufficio regionale del Genio Civile riguardo al foro eseguito in corrispondenza del solaio in cemento armato al piano quarto, necessario per alloggiare la gradinata in legno di collegamento con la mansarda. Sulla necessità di tale specifico adempimento, bisognerà ricercare il progetto strutturale del fabbricato, effettuare opportuni calcoli, verifiche e riscontri in loco, e quindi determinare per l'eventuale presentazione della relativa pratica di intervento locale a sanatoria.

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

BENI IN CHIETI VIA F. FERRI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIETI Via F. Ferri 2, della superficie commerciale di **148,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito ai piani quarto e quinto sottotetto dello stabile condominiale composto, al piano quarto, da ampio ingresso soggiorno, cucina, quattro camere, un vano guardaroba, due bagni, disimpegno, balcone e tre terrazzini - di cui uno chiuso a veranda - e, al sovrastante piano

mansardato, dove si accede sia da una scala interna in legno che direttamente dal vano scala condominiale, da un ampio vano ad uso abitativo con servizio igienico e piccolo ripostiglio.

L'altezza interna della mansarda è pari a mt.2,80, misurata in corrispondenza della linea di colmo e degrada seguendo l'andamento della struttura di copertura. La disposizione complessiva dei vani è organica e funzionale.

Il bene si completa con un box auto di pertinenza (bene B) e un posto auto scoperto esterno (bene C).

Sulla scorta del sopralluogo esperito e dalla documentazione oggetto di disamina si evidenziano le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture verticali: in cemento armato e solai latero-cementizi, il solaio di copertura è inclinato con tegole;

Pareti esterne: in muratura di laterizio intonacata e piastrelle di rivestimento in ceramica;

Pareti interne: tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato (ovvero dotato di rivestimento in piastrelle di gres in corrispondenza dei servizi igienici e della cucina);

Gradinata interna di collegamento con la mansarda: in legno

Infissi esterni: in legno di Douglas con vetrocamera a basso isolamento e tapparelle in pvc, infissi soggiorno in alluminio con vetrocamera;

Infissi interni: in legno color noce;

Portoncini d'ingresso: tipo blindato;

Pavimentazione interna: granito al piano quarto, parquet alla mansarda, piastrelle in gres in corrispondenza dei servizi igienici e della cucina);

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia;

Impianto idro-termo-sanitario: l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è garantita da caldaia a gas, i radiatori sono in ghisa.

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti non trova rispondenza con lo stato di fatto, in presenza di riscontrate difformità nella distribuzione interna. L'allegata planimetria di restituzione scala 1:200 stilata a seguito di rilievo, identifica l'unità immobiliare e la pertinenza nella sua odierna consistenza.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto e quinto sottotetto, ha un'altezza interna di 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 149 sub. 48 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 1.247,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FERDINANDO FERRI n. 2 CHIETI, piano: 4-5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'appartamento confina al piano quarto con vano scala condominiale, distacchi su Via F. Ferri, Via Rossi, Via G. D' Aragona salvo altri, e, al piano superiore, con pianerottolo condominiale, distacchi su Via Rossi, Via G. D' Aragona, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa sei piano, quattro e sottotetto piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

U.I. Non dotata di Attestato di prestazione energetica APE



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (porzione al piano quarto)	114,50	x	100 %	=	114,50
Appartamento - porzione al piano quinto sottotetto	45,00	x	50 %	=	22,50
balcone	4,40	x	25 %	=	1,10
terrazzini	22,00	x	25 %	=	5,50
veranda	6,00	x	50 %	=	3,00

Ripostiglio sottotetto - 30% per h inferiore a mt. 1.70	5,60	x	25 %	=	1,40
Totale:	197,50				148,00

PLANIMETRIA per AGGIORNAMENTO CATASTALE - scala 1:200
 Comune di Chieti
 - Via Ferri, 2 -
 Pp. 36 - p.la 149 - sub. 48



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

inserzione di "TECNOCASA" relativa ad APPARTAMENTO IN VENDITA in via F. Ferri (23/07/2024)

Valore minimo: 1.486,00

Valore massimo: 1.486,00

'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023) (23/07/2024)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,00 x 1.250,00 = **185.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 185.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 185.000,00

BENI IN CHIETI VIA F. FERRI 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CHIETI Via F. Ferri 2, della superficie commerciale di **12,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo ubicato al piano interrato dello stabile condominiale, in buone condizioni di manutenzione, con pavimentazione in mattonelle di gres pareti intonacate e tinteggiatura usuale.

L'allegata planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti trova rispondenza con lo stato di fatto dell'u.i.

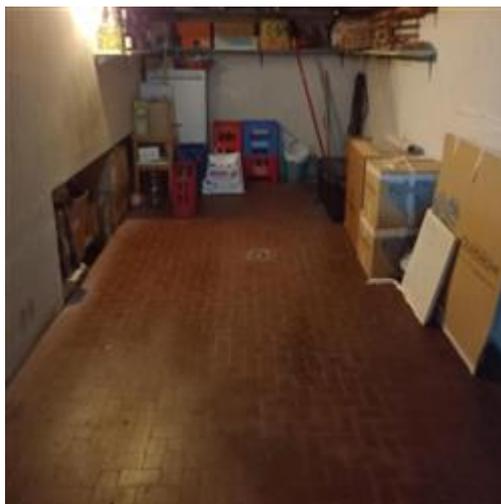
Il bene oggetto di pignoramento è relazionato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduto e posseduto fino ad oggi e come pervenuto e risultante dal titolo di provenienza anche se non espressamente qui richiamato. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1S, ha un'altezza interna di 2,25. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 149 sub. 18 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 6, consistenza 12 mq, rendita 35,95 Euro, indirizzo catastale: VIA FERDINANDO FERRI n. 2 CHIETI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il BOX confina con locale macchine ascensore, area comune di manovra e con aventi causa da (xxx xxx) a più lati.

L'intero edificio sviluppa sei piano, quattro piani oltre quinto sottotetto piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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:

stato di manutenzione generale:

nella media 

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
Box	12,00	x	100 %	=	12,00
Totale:	12,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023) (23/07/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione complessiva e le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,00 x 1.200,00 = **14.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.400,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.400,00**

BENI IN CHIETI VIA F. FERRI 2

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO C

posto auto a CHIETI Via F. Ferri 2, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Posto auto terraneo ubicato nell'area esterna dello stabile condominiale.

L'allegata planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti trova rispondenza con lo stato di fatto dell'u.i.

Il bene oggetto di pignoramento è relazionato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduto e posseduto fino ad oggi e come pervenuto e risultante dal titolo di provenienza anche se non espressamente qui richiamato. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 149 sub. 41 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, classe 2, consistenza 19 mq, rendita 29,44 Euro, indirizzo catastale: VIA FERDINANDO FERRI n. 2 CHIETI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Il posto auto confina con Via D'Aragona e con aventi causa da (xxx xxx) a più lati.

Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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:

stato di manutenzione generale:

nella media 

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	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023)
(23/07/2024)

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione complessiva e le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 350,00 = **6.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

" Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (*1) Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poichè non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell'immobile (SLP) oltre che alla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni della stessa zona, di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il bene stesso.

(1) International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate, caratterizzate da immobili più simili a quello qui oggetto di pignoramento, sono: inserzione di "TECNOCASA" relativa ad APPARTAMENTO IN VENDITA in via F. Ferri- Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023).

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	148,00	0,00	185.000,00	185.000,00
B	box singolo	12,00	0,00	14.400,00	14.400,00
C	posto auto	19,00	0,00	6.650,00	6.650,00
				206.050,00 €	206.050,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 202.300,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 300,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 202.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHIETI Via F. Salomone 99, della superficie commerciale di **126,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al quarto piano di un fabbricato condominiale collocato in prossimità del centro della città composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e balcone. L' u.i. si completa con un box di pertinenza (corpo B). Sulla scorta del sopralluogo esperito e dalla documentazione oggetto di disamina si evidenziano le seguenti caratteristiche:

Strutture verticali: in cemento armato e solai latero-cementizi, il solaio di copertura è inclinato con tegole;

Pareti esterne: in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata e parte rivestita con piastrelle ceramiche;

Pareti interne: tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato (ovvero dotato di rivestimento in piastrelle di gres in corrispondenza del servizio igienico e della cucina):

Infissi esterni: in legno di pino russo con vetro semplice e tapparelle in pvc, controfinestre in alluminio,

Infissi interni: in legno tamburato verniciato:

Portoncino d'ingresso: tipo blindato;

Pavimentazione interna: Piastrelle in marmo segato colori vari – marmettoni;

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia;

Impianto idro-termo-sanitario: l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è garantita da caldaia a gas, i radiatori sono in ghisa.

L'allegata planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti trova risponidenza con lo stato di fatto dell'u.i.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto , ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 643 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA FEDERICO SALOMONE n. 99 CHIETI, piano: 4

Coerenze: affacci su via Salomone, e gradinata cond.le

L'intero edificio sviluppa nove piano, sette piano fuori terra, due piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

B box singolo a CHIETI Via F. Salomone 99, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo ubicato al piano interrato dello stabile condominiale, in buone condizioni di manutenzione, con porta basculante, pavimentazione in marmette di cemento pareti intonacate e tinteggiatura usuale.

L'allegata planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti trova rispondenza con lo stato di fatto dell'u.i.

Il bene oggetto di pignoramento è relazionato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduto e posseduto fino ad oggi e come pervenuto e risultante dal titolo di provenienza anche se non espressamente qui richiamato. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 643 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 16, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 47,93 Euro, indirizzo catastale: VIA FEDERICO SALOMONE n. 99 CHIETI, piano: S2
Coerenze: terrapieno, area di manovra e box laterali

L'intero edificio sviluppa nove piano, sette piano fuori terra, due piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	142,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.605,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.450,00
Data della valutazione:	12/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
Contratto di Comodato gratuito del 10.11.2020 registrato presso l'Ag. Entrate in data 03.12.2020 prot. 0046397 tra l'esecutato e *** DATO OSCURATO ***

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato si rimanda al certificato notarile art.597 comma 2 c.p.c. per la completezza delle formalità e delle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli ed usi civici e quant'altro non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e non trascritto nel Certificato Notarile e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/09/2014 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 1460 di repertorio, iscritta il 30/09/2014 a Chieti ai nn. 14324/1397, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 78.767,21

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/09/2014 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 1673 di repertorio, iscritta il 13/10/2014 a Chieti ai nn. 14978/1477, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 44.100,00.

La formalità è riferita solamente a fg. 36, particella 149 sub.48

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/05/2013 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 1059/2013 di repertorio, iscritta il 09/07/2013 a Chieti ai nn. 11855/1187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 15.500,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2014 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 194 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Chieti ai nn. 5042/3954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione (dal 01/01/2012), registrato il 14/03/2012 a Chieti ai nn. 166/1990, trascritto il 25/06/2012 a Chieti ai nn. 10778/8391

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di acquisto (dal 04/09/1970 fino al 01/01/2012), con atto stipulato il 04/09/1970 a firma di Notaio Ubaldo Rulli, trascritto il 05/09/1970 a Chieti ai nn. 12221/10472

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **5223** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del fabbricato, rilasciata il 26/08/1968 con il n. 5223/596 di protocollo, agibilità del 10/06/1970

Licenza edilizia in variante N. **32739**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del fabbricato, rilasciata il 30/12/1969 con il n. 32739/2983 di protocollo.

Licenza edilizia in variante N. **17209**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del fabbricato, rilasciata il 22/06/1970 con il n. 17209/1979 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a C.E. in sanatoria - legge n° 47/1985 - n. 10456/1840 in data 7.7.1999 ha riguardato il cambio di destinazione d'uso da locali ad uso stenditoio e lavatoio ad abitazione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona di completamento. Non sono presenti vincoli storici o artistici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che

eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi solatanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione progetto di sanatoria in comune

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

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.30 partic. 643 sub 11

(normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.30 partic. 643 sub 24



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994 n.133)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.30 partic. 643 sub 24

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994 n.133)

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

Costi di regolarizzazione:

- Adempimenti professionali e diritti catastali pratica DOCFA: €550,00

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.30 partic. 643 sub 11

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Adempimenti professionali, sanzione amministrativa, diritti comunali: €3.200,00

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.30 partic. 643 sub 11.

Non sono presenti vincoli storici o artistici

(normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a fatto U.I. al fg.30 partic. 643 sub 24

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

BENI IN CHIETI VIA F. SALOMONE 99

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIETI Via F. Salomone 99, della superficie commerciale di **126,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al quarto piano di un fabbricato condominiale collocato in prossimità del centro della città composto da ingresso, corridoio, soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio e balcone. L' u.i. si completa con un box di pertinenza (corpo B). Sulla scorta del sopralluogo esperito e dalla documentazione oggetto di disamina si evidenziano le seguenti caratteristiche:

Strutture verticali: in cemento armato e solai latero-cementizi, il solaio di copertura è inclinato con tegole;

Pareti esterne: in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata e parte rivestita con piastrelle ceramiche;

Pareti interne: tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato (ovvero dotato di rivestimento in piastrelle di gres in corrispondenza del servizio igienico e della cucina):

Infissi esterni: in legno di pino russo con vetro semplice e tapparelle in pvc, controfinestre in alluminio,

Infissi interni: in legno tamburato verniciato:

Portoncino d'ingresso: tipo blindato;

Pavimentazione interna: Piastrelle in marmo segato colori vari – marmettoni;

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia;

Impianto idro-termo-sanitario: l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è garantita da caldaia a gas, i radiatori sono in ghisa.

L'allegata planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti trova rispondenza con lo stato di fatto dell'u.i.

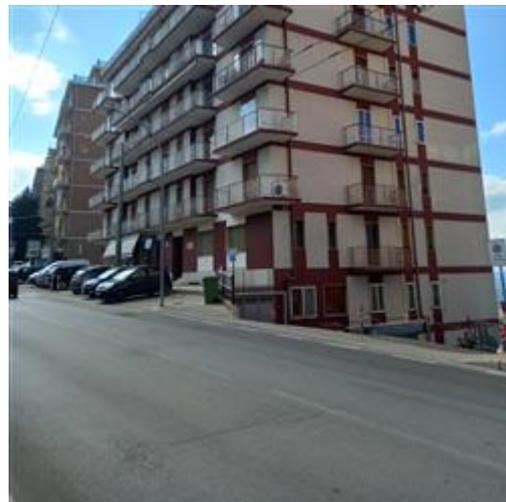
I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 643 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA FEDERICO SALOMONE n. 99 CHIETI, piano: 4
Coerenze: affacci su via Salomone, e gradinata cond.le

L'intero edificio sviluppa nove piano, sette piano fuori terra, due piano interrato. Immobile costruito nel 1970.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. 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:

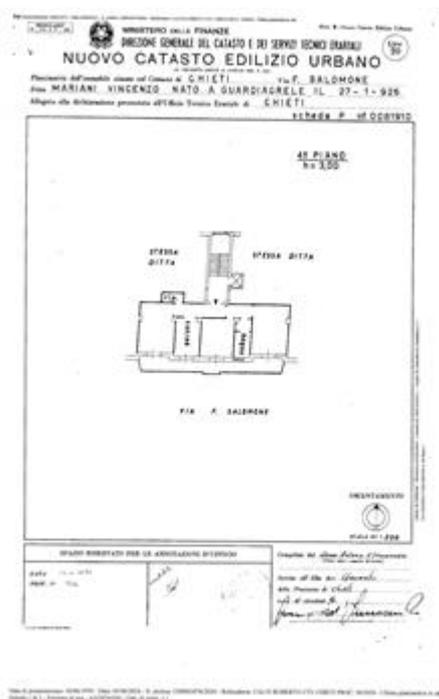
U.I. Non dotata di Attestato di Prestazione Energetica APE

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	121,90	x	100 %	=	121,90
balcone	19,20	x	25 %	=	4,80
Totale:	141,10				126,70



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

inserzione di "TECNOCASA" relativa ad APPARTAMENTO IN VENDITA in via F. Salomone (23/07/2024)

Valore minimo: 992,00

Valore massimo: 992,00

'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023) (23/07/2024)

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 1.050,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $126,70 \times 650,00 = 82.355,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 82.355,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 82.355,00

BENI IN CHIETI VIA F. SALOMONE 99

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CHIETI Via F. Salomone 99, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo ubicato al piano interrato dello stabile condominiale, in buone condizioni di manutenzione, con porta basculante, pavimentazione in marmette di cemento pareti intonacate e tinteggiatura usuale.

L'allegata planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti trova risponidenza con lo stato di fatto dell'u.i.

Il bene oggetto di pignoramento è relazionato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduto e posseduto fino ad oggi e come pervenuto e risultante dal titolo di provenienza anche se non espressamente qui richiamato. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 643 sub. 24 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 16, classe 6, consistenza 16 mq, rendita 47,93 Euro, indirizzo catastale: VIA FEDERICO SALOMONE n. 99 CHIETI, piano: S2
Coerenze: terrapieno, area di manovra e box laterali

L'intero edificio sviluppa nove piano, sette piano fuori terra, due piano interrato. Immobile costruito nel 1970.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

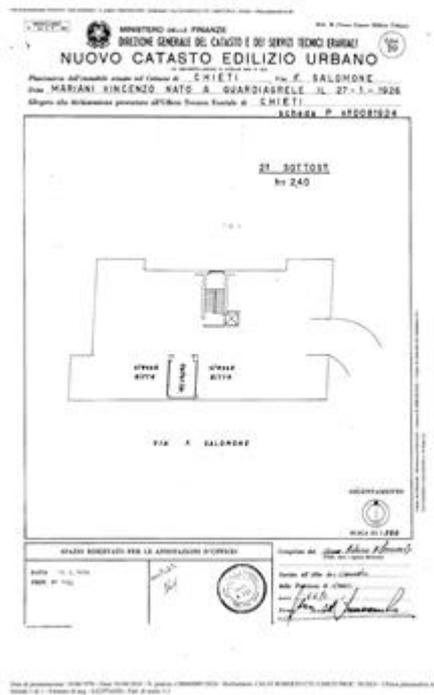
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Box	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023) (23/07/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione complessiva e le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,00 x 1.000,00 = **16.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 16.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

" Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (*1) Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poichè non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell'immobile (SLP) oltre che alla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni della stessa zona, di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il bene stesso.

(1) International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate, caratterizzate da immobili più simili a quello qui oggetto di pignoramento, sono: inserzione di "TECNOCASA" relativa ad APPARTAMENTO IN VENDITA in via F. Salomone- Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023).

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	126,70	0,00	82.355,00	82.355,00
B	box singolo	16,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				98.355,00 €	98.355,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 94.605,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 155,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 94.450,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FRANCAVILLA AL MARE Via Feltrino 10, della superficie commerciale di **114,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare sita al piano terzo di un fabbricato condominiale collocata nella zona litoranea nord dell'abitato di Francavilla al Mare, composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, balcone, oltre a vano ripostiglio sottotetto.

L'appartamento si completa con un garage di pertinenza.

Sulla scorta del sopralluogo esperito e dalla documentazione oggetto di disamina si evidenziano le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture verticali: in cemento armato e solai latero-cementizi, il solaio di copertura è inclinato con tegole;

Pareti esterne: in muratura di laterizio intonacata e rivestimento con quarzo plastico;

Pareti interne: tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato (ovvero dotato di rivestimento in piastrelle di gres in corrispondenza del servizio igienico e della cucina);

Infissi esterni: di nuova fattura, in pvc, munite di vetrocamera e tapparelle avvolgibili anch'esse in pvc,

Infissi interni: in legno tamburato color noce, in parte specchiati;

Portoncino d'ingresso: tipo blindato;

Pavimentazione interna: piastrelle in gres e ceramica;

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia;

Impianto idro-termo-sanitario: l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è garantita da caldaia a gas, i radiatori sono in alluminio.

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti non trova rispondenza con lo stato di fatto in presenza di riscontrate difformità nella distribuzione interna dell'appartamento e della minore superficie utile del ripostiglio sottotetto. L'allegata planimetria di restituzione scala 1:200, stilata a seguito di rilievo, identifica l'entità immobiliare nella sua odierna consistenza.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 294 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: Via Feltrino n. 11, piano: terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione in morte di (xxx xxx) del

16.04.1996 -ricongiungimento di usufrutto in data 04.01.2022, in morte di (xxx xxx)
 Coerenze: L'appartamento confina con vano scala e ascensore, affacci su area condominiale, proprietà (xxx xxx) o loro aventi causa, salvo altri, mentre il vano sottotetto confina con disimpegno di accesso, distacchi verso area condominiale e propr. (xxx xxx) o loro aventi causa.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, . Immobile costruito nel 1975.

B **box singolo** a FRANCAVILLA AL MARE Via Feltrino 10, della superficie commerciale di **13,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo ubicato al piano terra dello stabile condominiale in buone condizioni di manutenzione, con porta basculante, pavimentazione con mattinelle in gres pareti intonacate e tinteggiatura usuale.

L'allegata planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti trova rispondenza con lo stato di fatto dell'u.i.

Il bene oggetto di pignoramento è relazionato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduto e posseduto fino ad oggi e come pervenuto e risultante dal titolo di provenienza anche se non espressamente qui richiamato. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 294 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 16, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: VIA FELTRINO 11 FRANCAVILLA AL MARE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione in morte di (xxx xxx) del 16.04.1996 -ricongiungimento di usufrutto in data 04.01.2022, in morte di (xxx xxx)
 Coerenze: Il Box confina con vano scala e ascensore, affacci su area condominiale, proprietà (xxx xxx) o loro aventi causa, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa quattro oltre quinto sottotetto piano, . Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 195.695,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 195.000,00
Data della valutazione:	12/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato si rimanda al certificato notarile art.597 comma 2 c.p.c. per la completezza delle formalità e delle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli ed usi civici e quant'altro non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e non trascritto nel Certificato Notarile e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/09/2014 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 1460 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Chieti ai nn. 14484/1417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 78.767,21

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2014 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 194 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Chieti ai nn. 5042/3954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

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: € 479,29

Ulteriori avvertenze:

N.b. In ragione del tempo trascorso dall'acquisizione dell'informativa (certificazione

dell'amministratore in data 28.6.2024), alla data della presente perizia gli importi indicati potrebbero risultare diversi da quelli sopra esposti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione (dal 16/04/1996), registrato il 28/01/1997 a Velletri ai nn. 77/465, trascritto il 24/02/1997 ai nn. 2914/2424.

Ricongiungimento di usufrutto in data 04.01.2022, in morte di ██████████ voltura n. 1018.3/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di acquisto (dal 27/12/1990 fino al 16/04/1996), con atto stipulato il 27/12/1990 a firma di Notaio Germano De Cinque ai nn. 33533 di repertorio, trascritto il 16/01/1991 a Chieti ai nn. 1249/1070

*** DATO OSCURATO *** , in forza di donazione (dal 27/12/1990 fino al 16/04/1996), con atto stipulato il 27/12/1990 a firma di Notaio Germano De Cinque ai nn. 33533 di repertorio, trascritto il 16/01/1991 a Chieti ai nn. 1248/1069

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 181** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del fabbricato, rilasciata il 04/07/1970 con il n. 181 di protocollo, agibilità del 26/05/1975 con il n. 2409 di protocollo

Licenza edilizia in variante **N. 158**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del fabbricato, rilasciata il 18/06/1971 con il n. 158 di protocollo.

Licenza edilizia in variante **N. 277**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione del fabbricato, rilasciata il 22/11/1972 con il n. 277 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona di completamento. Non sono presenti vincoli storici o artistici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della

presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione progetto di sanatoria in comune

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

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.3 partic. 294 sub 20

(normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.3 partic. 294 sub 4



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994 n.133)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.3 partic. 294 sub 4

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994 n.133)

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

Costi di regolarizzazione:

- Adempimenti professionali e diritti catastali pratica DOCFA: €550,00

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.3 partic. 294 sub 20

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Adempimenti professionali, sanzione amministrativa, diritti comunali: €3.200,00

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.3 partic. 294 sub 20.

Non sono presenti vincoli storici o artistici

(normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a U.I. al fg.3 partic. 294 sub 4

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

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA FELTRINO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA AL MARE Via Feltrino 10, della superficie commerciale di **114,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare sita al piano terzo di un fabbricato condominiale collocata nella zona litoranea nord dell'abitato di Francavilla al Mare, composta da ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio, balcone, oltre a vano ripostiglio sottotetto.

L'appartamento si completa con un garage di pertinenza.

Sulla scorta del sopralluogo esperito e dalla documentazione oggetto di disamina si evidenziano le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture verticali: in cemento armato e solai latero-cementizi, il solaio di copertura è inclinato con tegole;

Pareti esterne: in muratura di laterizio intonacata e rivestimento con quarzo plastico;

Pareti interne: tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato (ovvero dotato di rivestimento in

piastrelle di gres in corrispondenza del servizio igienico e della cucina);

Infissi esterni: di nuova fattura, in pvc, munite di vetrocamera e tapparelle avvolgibili anch'esse in pvc,

Infissi interni: in legno tamburato color noce, in parte specchiati;

Portoncino d'ingresso: tipo blindato;

Pavimentazione interna: piastrelle in gres e ceramica;

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia;

Impianto idro-termo-sanitario: l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è garantita da caldaia a gas, i radiatori sono in alluminio.

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti non trova rispondenza con lo stato di fatto in presenza di riscontrate difformità nella distribuzione interna dell'appartamento e della minore superficie utile del ripostiglio sottotetto. L'allegata planimetria di restituzione scala 1:200, stilata a seguito di rilievo, identifica l'entità immobiliare nella sua odierna consistenza.

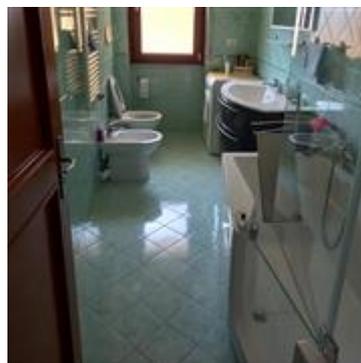
I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terzo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 294 sub. 20 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: Via Feltrino n. 11, piano: terzo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione in morte di (xxx xxx) del 16.04.1996 -ricongiungimento di usufrutto in data 04.01.2022, in morte di (xxx xxx)
Coerenze: L'appartamento confina con vano scala e ascensore, affacci su area condominiale, proprietà (xxx xxx) o loro aventi causa, salvo altri, mentre il vano sottotetto confina con disimpegno di accesso, distacchi verso area condominiale e propr. (xxx xxx) o loro aventi causa.

L'intero edificio sviluppa cinque piano, . Immobile costruito nel 1975.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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:

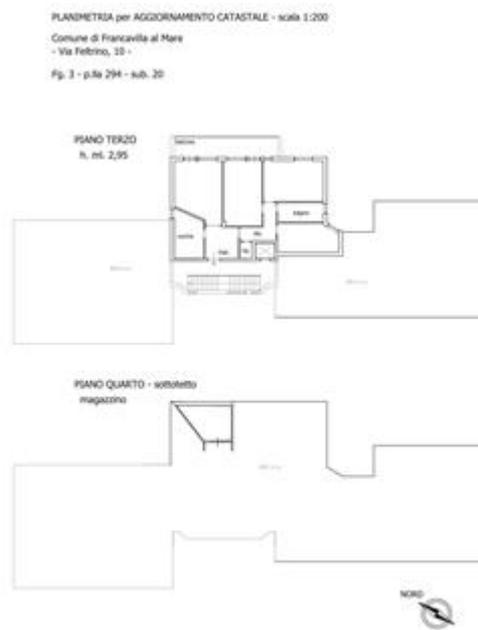
U.I. Non dotata di Attestato di prestazione energetica APE

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	109,00	x	100 %	=	109,00
balcone	13,80	x	25 %	=	3,45
Rip. sottotetto	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	132,80				114,95



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023)
 (23/07/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.750,00

TECNOCASA AGENZIA IMMOBILIARE di Francavilla al Mare

Offerta: inserzione di "TECNOCASA" relativa ad APPARTAMENTO IN VENDITA in via Maiella

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 1.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 114,95 x 1.600,00 = **183.920,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **183.920,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **183.920,00**

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA FELTRINO 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a FRANCAVILLA AL MARE Via Feltrino 10, della superficie commerciale di **13,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box singolo ubicato al piano terra dello stabile condominiale in buone condizioni di manutenzione, con porta basculante, pavimentazione con mattinelle in gres pareti intonacate e tinteggiatura usuale.

L'allegata planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti trova rispondenza con lo stato di fatto dell'u.i.

Il bene oggetto di pignoramento è relazionato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduto e posseduto fino ad oggi e come pervenuto e risultante dal titolo di provenienza anche se non espressamente qui richiamato. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 294 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 16, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 66,62 Euro, indirizzo catastale: VIA FELTRINO 11 FRANCAVILLA AL MARE, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da successione in morte di (xxx xxx) del 16.04.1996 -ricongiungimento di usufrutto in data 04.01.2022, in morte di (xxx xxx)

Coerenze: Il Box confina con vano scala e ascensore, affacci su area condominiale, proprietà (xxx xxx) o loro aventi causa, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa quattro oltre quinto sottotetto piano, . Immobile costruito nel 1975.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

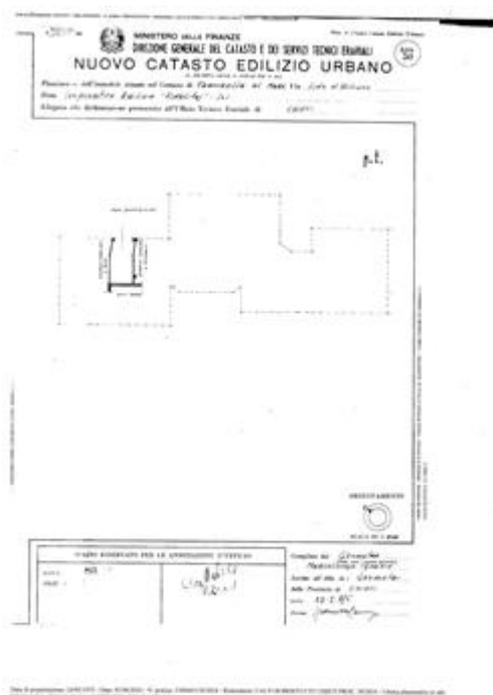
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Box	13,50	x	100 %	=	13,50
Totale:	13,50				13,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023) (23/07/2024)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione complessiva e le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,50 x 1.150,00 = **15.525,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.525,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 15.525,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

" Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (*1) Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poichè non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell'immobile (SLP) oltre che alla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni della stessa zona, di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il bene stesso.

(1) International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate, caratterizzate da immobili più simili a quello qui oggetto di pignoramento, sono: inserzione di "TECNOCASA" relativa ad APPARTAMENTO IN VENDITA in via Maiella- Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023).

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	114,95	0,00	183.920,00	183.920,00
B	box singolo	13,50	0,00	15.525,00	15.525,00
				199.445,00 €	199.445,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 195.695,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 479,29**

Riduzione per arrotondamento: **€ 215,71**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 195.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **8.033,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno di forma trapezoidale con andamento morfologico in declivio e accesso dalla strada comunale che proviene dal centro abitato di Furci, identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno è incolto e presenta in buona parte una vegetazione selvatica; lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alle colture catastali.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 4187 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 8033, reddito agrario 26,97 €, reddito dominicale 29,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 895, 1160, strada comunale, salvo altri.

B terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno di forma pressocchè rettangolare, identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 776 (catasto terreni), qualita/classe incolto ster, superficie 400, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn.777, 775, 773 salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	8.433,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.273,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.200,00
Data della valutazione:	12/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ANNOTAZIONE

I terreni identificati al fg. 20 partic. 4137,4138 e 4188 risultano occupati da infrastrutture di pubblica utilità – strade e impianti tecnologici - e non oggetto di atti traslativi della proprietà, relative trascrizioni e volture catastali. Per questo motivo non saranno oggetto di stima.

La particella al fg. 20 mappale 4136 risulta soppressa con variazione del 16.02.2021, pratica n. CH 0012022 in atti dal 16.02.2021 – frazionamento presentato il 16.02.2021 (n. 12022.1/2021); la particella soppressa 4136 ha originato le p.lle 4187 e 4188.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato si rimanda al certificato notarile art.597 comma 2 c.p.c. per la completezza delle formalità e delle ispezioni ipotecarie.

Si segnala la presenza dell'USO CIVICO gravante sulla particella a fg. 20 n. 4187, così come indicato nell'allegato certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Furci in data 27.05.2024.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/09/2014 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 1460 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Chieti ai nn. 14484/1417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 78.767,21

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2014 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 194 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Chieti ai nn. 5042/3954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di donazione, con atto stipulato il 07/07/1979 a firma di Notaio Litterio Camillo ai nn. 11106 di repertorio, trascritto il 26/07/1979 ai nn. 8753/7085

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 16/04/1996), registrato il 28/01/1997 a Velletri ai nn. 77/465, trascritto il 24/02/1997 a Chieti ai nn. 2914/2424

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FURCI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **8.033,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno di forma trapezoidale con andamento morfologico in declivio e accesso dalla strada comunale che proviene dal centro abitato di Furci, identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno è incolto e presenta in buona parte una vegetazione selvatica; lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alle colture catastali.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 4187 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 8033, reddito agrario 26,97 €, reddito dominicale 29,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 895, 1160, strada comunale, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno agricolo in catasto al fg. 20 partic.4187	8.033,00	x	100 %	=	8.033,00
Totale:	8.033,00				8.033,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

* Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti. (23/07/2024)

Valore massimo: 1,29

Note: * Pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla “REGIONE AGRARIA n. 8” - Comune di Furci

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8.033,00 x 0,90 = **7.229,70**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.229,70**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.229,70**

BENI IN FURCI
TERRENO AGRICOLO
 DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appezamento di terreno di forma pressochè rettangolare, identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 776 (catasto terreni), qualita/classe incolto ster, superficie 400, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: mappali nn.777, 775, 773 salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno agricolo in catasto al fg. 20 partic.776	400,00	x	100 %	=	400,00
Totale:	400,00				400,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

* Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti. (23/07/2024)

Valore massimo: 0,00

Note: * Pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 400,00 x 0,11 = **44,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 44,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 44,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Secondo i dati forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti, come da pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci - sono i seguenti:

- Seminativo €/mq. 1,29 - Incolto ster. €/mq. 0,16 (per parificazione a incolto prod.)

Per la stima degli appezzamenti di terreno di che trattasi, tenuto conto delle limitazioni e dei vincoli di PRG indicati nell'allegato certificato di DESTINAZIONE URBANISTICA, delle spese per canone e diritti amministrativi dovuti per liberare il fondo dall'USO CIVICO, dello stato di incuria in cui versano, nonché della situazione di mercato, si è ritenuto opportuno adeguare i valori tabellari indicati attribuendo un indice di deprezzamento pari al 30%. I valori reali dei beni sono, dunque, individuati come segue:

- Seminativo arb €/mq 0,90 - pascolo arb €/mq. 0,11

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;

- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	8.033,00	0,00	7.229,70	7.229,70
B	terreno agricolo	400,00	0,00	44,00	44,00
				7.273,70 €	7.273,70 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.273,70****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: **€ 73,70****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **10.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno è incolto e presenta in buona parte una vegetazione selvatica.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb 3, superficie 10730, reddito agrario 33,25 €, reddito dominicale 36,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 238, 841, strada, salvo altri.

B terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 247 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1 , superficie 190, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 246, 248, strada, salvo altri.

C terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **650,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno è incolto e presenta in buona parte una vegetazione selvatica; lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alle colture catastali.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 840 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb U, superficie 650, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 231,226,225,173

D terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **1.020,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno è incolto e presenta in buona parte una

vegetazione selvatica.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 841 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb U, superficie 1020, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 231,238,227.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.590,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.511,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.500,00
Data della valutazione:	12/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ANNOTAZIONE

I terreni identificati al fg. 20 partic. 4137,4138 e 4188 risultano occupati da infrastrutture di pubblica utilità – strade e impianti tecnologici - e non oggetto di atti traslativi della proprietà, relative trascrizioni e volture catastali. Per questo motivo non saranno oggetto di stima.

La particella al fg. 20 mappale 4136 risulta soppressa con variazione del 16.02.2021, pratica n. CH 0012022 in atti dal 16.02.2021 – frazionamento presentato il 16.02.2021 (n. 12022.1/2021); la particella soppressa 4136 ha originato le p.lle 4187 e 4188.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato si rimanda al certificato notarile art.597 comma 2 c.p.c. per la completezza delle formalità e delle ispezioni ipotecarie.

Si segnala la presenza dell'USO CIVICO gravante sui terreni in oggetto della presente stima, così come indicato nell'allegato certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Furci in data 27.05.2024.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/09/2014 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 1460 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Chieti ai nn. 14484/1417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 78.767,21

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/02/2014 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 194 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Chieti ai nn. 5042/3954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di donazione, con atto stipulato il 07/07/1979 a firma di Notaio Litterio Camillo ai nn. 11106 di repertorio, trascritto il 26/07/1979 ai nn. 8753/7085

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 16/04/1996), registrato il 28/01/1997 a Velletri ai nn. 77/465, trascritto il 24/02/1997 a Chieti ai nn. 2914/2424

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FURCI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **10.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno è incolto e presenta in buona parte una vegetazione selvatica.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 231 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb 3, superficie 10730, reddito agrario 33,25 €, reddito dominicale 36,02 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 238, 841, strada, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno agricolo in catasto al fg. 20 partic.231	10.730,00	x	100 %	=	10.730,00
Totale:	10.730,00				10.730,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

* Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti. (23/07/2024)

Valore massimo: 1,35

Note: * Pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.730,00 x 0,94 = **10.086,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **10.086,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **10.086,20**

BENI IN FURCI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito

presso l'Agenzia del Territorio di Chieti.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 247 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 1 , superficie 190, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,12 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 246, 248, strada, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno agricolo in catasto al fg. 20 partic.247	190,00	x	100 %	=	190,00
Totale:	190,00				190,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

* Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti. (23/07/2024)

Valore massimo: 0,56

Note: * Pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,00 x 0,39 = **74,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74,10**

BENI IN FURCI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **650,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno è incolto e presenta in buona parte una vegetazione selvatica; lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alle colture catastali.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 840 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb U, superficie 650, reddito agrario 0,17 €, reddito dominicale 0,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 231,226,225,173

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno agricolo in catasto al fg. 20 partic.840	650,00	x	100 %	=	650,00
Totale:	650,00				650,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

* Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti. (23/07/2024)

Valore massimo: 0,30

Note: * Pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 650,00 x 0,21 = **136,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 136,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 136,50**

BENI IN FURCI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **1.020,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno è incolto e presenta in buona parte una vegetazione selvatica.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 841 (catasto terreni), qualita/classe pascolo arb U, superficie 1020, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: mappali nn. 231,238,227.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno agricolo in catasto al fg. 20 partic.841	1.020,00	x	100 %	=	1.020,00
Totale:	1.020,00				1.020,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

* Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti. (23/07/2024)

Valore massimo: 0,30

Note: * Pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.020,00 x 0,21 = **214,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 214,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 214,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Secondo i dati forniti dalla Banca Dati dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti, come da pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci - sono i seguenti:

seminativo arb. €/mq 1,35 - bosco alto €/mq 0,56 - - pascolo arb. €/mq 0,30

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	10.730,00	0,00	10.086,20	10.086,20
B	terreno agricolo	190,00	0,00	74,10	74,10
C	terreno agricolo	650,00	0,00	136,50	136,50
D	terreno agricolo	1.020,00	0,00	214,20	214,20
				10.511,00 €	10.511,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.511,00

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 insolte 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: € 11,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 10.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **4.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno è incolto e presenta in buona parte una vegetazione selvatica; lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alle colture catastali.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 4600, reddito agrario 9,50 €, reddito dominicale 13,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 930,262,845

B terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **21.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno presenta in buona parte una vegetazione selvatica.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1 , superficie 21220, reddito agrario 49,32 €, reddito dominicale 87,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale Via da Piedi, particelle nn.149, 241, 242, 243, salvo altri.

C terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **2.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 2190, reddito agrario 34,00 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 4093, 245, 246, 247, salvo altri.

D terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Apezzamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 305 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto, superficie 910, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 306, 307, 425, salvo altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28.920,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.939,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.900,00
Data della valutazione:	12/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

ANNOTAZIONE

I terreni identificati al fg. 20 partic. 4137,4138 e 4188 risultano occupati da infrastrutture di pubblica utilità – strade e impianti tecnologici - e non oggetto di atti traslativi della proprietà, relative trascrizioni e volture catastali. Per questo motivo non saranno oggetto di stima.

La particella al fg. 20 mappale 4136 risulta soppressa con variazione del 16.02.2021, pratica n. CH 0012022 in atti dal 16.02.2021 – frazionamento presentato il 16.02.2021 (n. 12022.1/2021); la particella soppressa 4136 ha originato le p.lle 4187 e 4188.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato si rimanda al certificato notarile art.597 comma 2 c.p.c. per la completezza delle formalità e delle ispezioni ipotecarie.

Si segnala la presenza dell'USO CIVICO gravante sui terreni in oggetto della presente stima, così come indicato nell'allegato certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Furci in data 27.05.2024.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/09/2014 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 1460 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Chieti ai nn. 14484/1417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 78.767,21

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/02/2014 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 194 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Chieti ai nn. 5042/3954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di donazione, con atto stipulato il 07/07/1979 a firma di Notaio Litterio Camillo ai nn. 11106 di repertorio, trascritto il 26/07/1979 ai nn. 8753/7085

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 16/04/1996), registrato il 28/01/1997 a Velletri ai nn. 77/465, trascritto il 24/02/1997 a Chieti ai nn. 2914/2424

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FURCI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **4.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l' Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno è incolto e presenta in buona parte una vegetazione selvatica; lo stato di mantenimento non evidenzia attività agricole recenti in essere relative alle colture catastali.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 263 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 2, superficie 4600, reddito agrario 9,50 €, reddito dominicale 13,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 930,262,845

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno agricolo in catasto al fg. 20 partic.263	4.600,00	x	100 %	=	4.600,00
Totale:	4.600,00				4.600,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

* Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti. (23/07/2024)

Valore massimo: 2,14

Note: * Pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.600,00 x 1,50 = **6.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.900,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.900,00

BENI IN FURCI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **21.220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti. Allo stato il terreno presenta in buona parte una vegetazione selvatica.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 150 (catasto terreni), qualita/classe uliveto 1 , superficie 21220, reddito agrario 49,32 €, reddito dominicale 87,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale Via da Piedi, particelle nn.149, 241, 242, 243, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno agricolo in catasto al fg. 21 partic.150	21.220,00	x	100 %	=	21.220,00
Totale:	21.220,00				21.220,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

* Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti. (23/07/2024)

Valore massimo: 2,14

Note: * Pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21.220,00 x 1,50 = **31.830,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.830,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.830,00**

BENI IN FURCI**TERRENO AGRICOLO****DI CUI AL PUNTO C**

terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **2.190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezzamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenzia del Territorio di Chieti.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto 2, superficie 2190, reddito agrario 34,00 €, reddito dominicale 1,36 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali nn. 4093, 245, 246, 247, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezzamento di terreno agricolo in catasto al fg. 21 partic.245	2.190,00	x	100 %	=	2.190,00
Totale:	2.190,00				2.190,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

* Banca Dati dell'Agenda delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti. (23/07/2024)

Valore massimo: 0,56

Note: * Pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.190,00 x 0,39 = **854,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 854,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 854,10**

BENI IN FURCI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a FURCI, della superficie commerciale di **910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno come identificato nell' allegato stralcio planimetrico catastale acquisito presso l'Agenda del Territorio di Chieti.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 305 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto, superficie 910, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,47 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappali nn. 306, 307, 425, salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appezamento di terreno agricolo in catasto al fg. 21 partic.305	910,00	x	100 %	=	910,00
Totale:	910,00				910,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

* Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti. (23/07/2024)

Valore massimo: 0,56

Note: * Pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 910,00 x 0,39 = **354,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 354,90

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 354,90

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Secondo i dati forniti dalla Banca Dati dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti per la determinazione dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti, come da pronunciamento della Commissione Provinciale del 22.04.2022 pubblicata sul BUR n. 182 del 23.12.2022, i valori unitari per ettaro di superficie catastale riferiti alla "REGIONE AGRARIA n. 8" - Comune di Furci - sono i seguenti:

uliveto €/mq 2,14 - bosco alto €/mq 0,56

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca Dati dell' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.600,00	0,00	6.900,00	6.900,00
B	terreno agricolo	21.220,00	0,00	31.830,00	31.830,00
C	terreno agricolo	2.190,00	0,00	854,10	854,10
D	terreno agricolo	910,00	0,00	354,90	354,90
				39.939,00 €	39.939,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.939,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 39,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 39.900,00**

data 12/08/2024

il tecnico incaricato
geom. Roberto Calvi