



# 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 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:	<b>179,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 202.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 202.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/08/2024</b>

## 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 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

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 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:

(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.

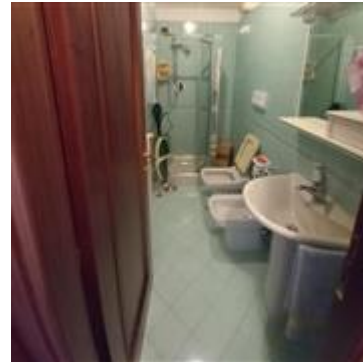
I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come 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:

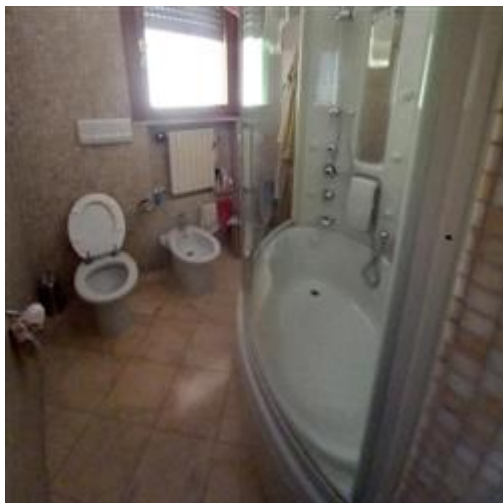
nella media

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
<b>Totale:</b>	<b>197,50</b>				<b>148,00</b>

PLANIMETRIA per AGGIORNAMENTO CATASTALE - scala 1:200  
 Comune di Chieti  
 - Via Ferri, 2 -  
 Fg. 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
<b>Totale:</b>	<b>12,00</b>				<b>12,00</b>

**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
<b>Totale:</b>	<b>19,00</b>				<b>19,00</b>

**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
				<b>206.050,00 €</b>	<b>206.050,00 €</b>

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**