



# 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 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:	<b>142,70 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>€ 94.605,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.450,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/08/2024</b>

## 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 allegata 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 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 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.

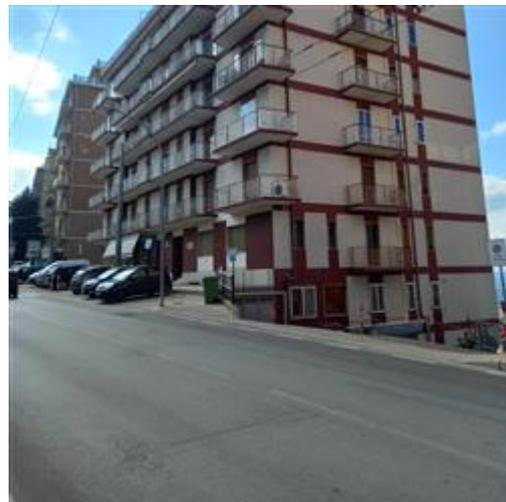
I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come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



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 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.



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 

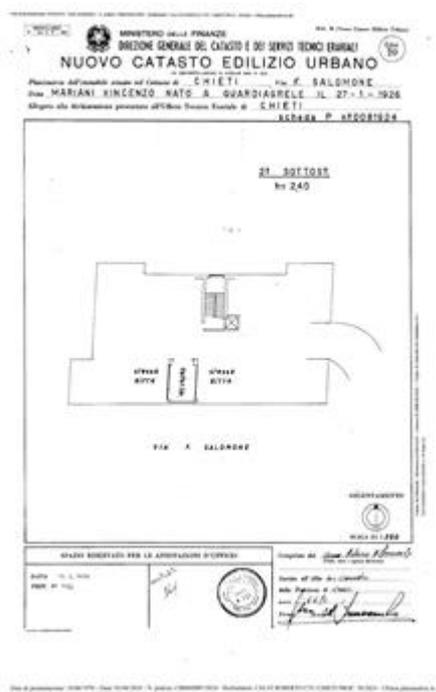
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
<b>Totale:</b>	<b>16,00</b>				<b>16,00</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: 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
				<b>98.355,00 €</b>	<b>98.355,00 €</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: **€ 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**