



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 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.

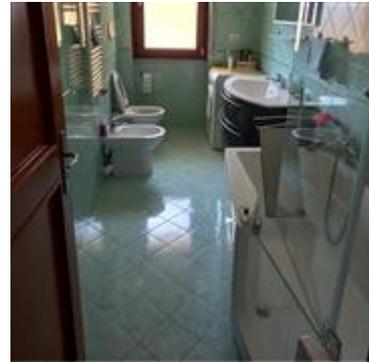
I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come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

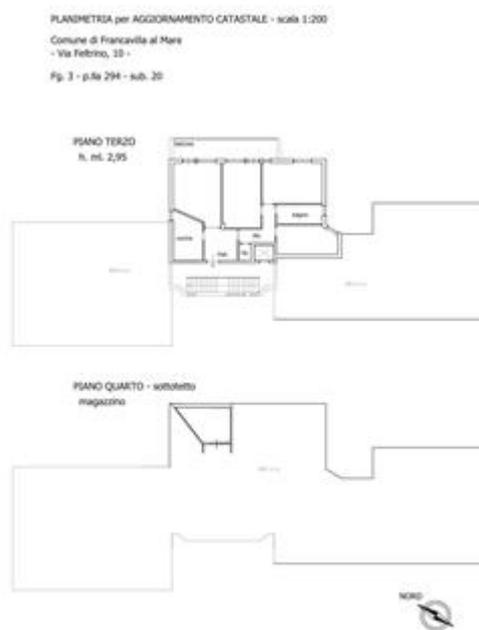
U.I. Non dotata di Attestato di prestazione energetica APE

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 

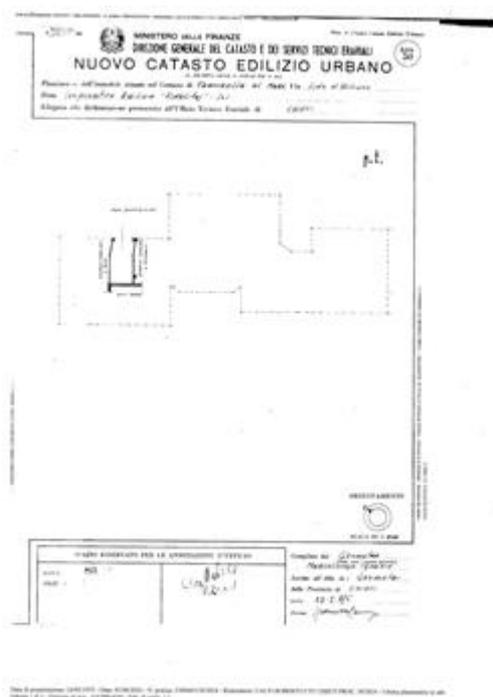
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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**