



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

119/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Francesco TURCO

CUSTODE:
avv. Lorenzo RICCIUTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

carlo lufrano

CF: LFRCL67P23C632T
con studio in CHIETI (CH) via dei frentani
telefono: 087165806
email: carlufra@tin.it
PEC: carlo.lufrano@achiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CHIETI Via Madonna degli Angeli 105, della superficie commerciale di **122,90** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità abitativa costituita da un alloggio al piano secondo, scala "A", int.8 (ricompreso in una palazzina residenziale di cinque piani fuori terra e due seminterrati sito in Comune di Chieti alla Via Madonna Degli Angeli n° 105, con annesso piccolo locale cantina (n°16) posto al piano seminterrato dello stesso stabile, accessibile dalla scala condominiale. L'Appartamento e il locale cantina sono allibrati sullo stesso elaborato catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, scala a, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 602 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, rendita 123,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1965.

A.1 cantina, composto da 1 locale, identificato con il numero 16.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 602 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA DEGLI ANGELI 105, intestato a *** DATO OSCURATO ***

FONDACO INSERITO NELLA STESSA SCHEDA CATASTALE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 169.560,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 168.785,90
Data della valutazione:	23/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale sono occupati dalla debitrice esecutata [REDACTED] dai propri figli (cfr risposta al quesito 10). Non risultano contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente non risultano a carico del debitore esecutato ulteriori gravami oltre a quelli citati nella documentazione ex art. 567, 2° comma c.p.c., depositata dalla parte procedente, a cui si rimanda.

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento sono le seguenti:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria** n. 3804 del 17/10/2008 favore: BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI con sede in Matera, (domicilio ipotecario eletto: Pescara, Via Marconi N.110) e contro: xxxxxxx nato a xxx il xxxxx, xxxxxxx nata a xxxx il xxxxx; per Euro 136.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Buta Grazia, Notaio in Penne, in data 14/10/2008 rep.11230/3279.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Pignoramento Immobiliare** n. 7054 del 11/06/2014 favore: CONDOMINIO PANORAMA con sede in Chieti, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Francesco M. Danesi De Luca, Viale G. D'Annunzio n. 229 - Pescara) e contro: xxxx nato a xxx il xxx, Pubblico Ufficiale: Tribunale Di Chieti Ufficio Nep, in data 24/04/2014 rep.487.
- **Pignoramento Immobiliare** n. 15638 del 30/10/2024 favore: LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: VISEB SRL X AVV. ANTONIO MASIELLO X DOVALUE S.P.A. CODICE FISCALE 019 527 80540 VIA G.B. PONTANI N.14

PERUGIA) e contro: xxxxx nato a xxxxx il xxxx, xxxxx nata a xxx il xxx,
Pubblico Uffi ciale: Unep C/o Tribunale Di Chieti, in data 19/09/2024
rep.1273.

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 14/10/2008 a firma di Notaio Buta Grazia ai nn. 11230/3279 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 136000.

Importo capitale: 80000.

Durata ipoteca: 30.

Numero ipoteca 34804 del 17/10/2008

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/04/2014 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 487/2014 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Numero pignoramento 7054 del 11/06/2014

pignoramento, stipulata il 19/09/2024 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 1273 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Numero pignoramento 15638 del 30/10/2024

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:	€. 86,39
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 173,53
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 774,10

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni sopra descritti, oggetto dell'esecuzione, sono pervenuti ai debitori eseguiti, sigg.ri xxxxx, nato a xxxx il xxx (C.F. xxxx), e xxxxx nata a xxx il xx (C.F. xxx) in quote pro-indiviso pari ad ½ in regime di comunione legale dei beni in forza di:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. De Matteis Giovanni, Notaio in Chieti, del 16/07/2008 rep.58712/27221, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 23/07/2008 al n. 10557 di formalità; favore: sigg.ri xxxxx, nato a xxxx il xxx (C.F. xxxx), e xxxxx nata a xxx il xx (C.F. xxx), coniugi in regime di comunione leale dei beni per i diritti di ½ ciascuno di piena proprietà; contro:xxxxx nato a xxx il xxxper l'intera piena proprietà.
- Sentenza Per Divisione emessa dal Tribunale Di Chieti del 29/01/2004 rep.154, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 10/12/2004 al n. 16533 di formalità; favore: xxx nato a xxx il xxxx per l'intera piena proprietà; con tro: xxxx nato a xxx il xxxx per i diritti di ½ di piena proprietà, xxxx nato a xxx il xxxx per i di ritti di ½ di piena proprietà.
- Originariamente di proprietà dei Signori: xxxx nato a xxx il xxxx per i diritti di ½ di piena proprietà, xxx nato a xxx il xxx per i diritti di ½ di piena proprietà per essere ad essi pervenuti in parte in virtù di atto notarile pubblico di divi sione a stralcio a rogito del Dott. Giuseppe Tragnone, Notaio in Miglianico del 27/12/1991 rep. 17707, registrato a Chieti il 16/01/1992 al n. 517 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 27/01/1992 al n. 2449 di formalità ed in parte in virtù di Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Chieti il 23/11/1989 denuncia n. 45/682 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 11/07/1990 al n. 9749 di formalità.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2008), con atto stipulato il 16/07/2008 a firma di Notaio De Matteis Giovanni ai nn. 58712/27221 di repertorio.

Trascritto 23/07/2008 n° 10557

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 (fino al 29/01/2004), con atto stipulato il 27/12/1991 a firma di Notaio Giuseppe Tragnone ai nn. 17707 di repertorio.

Registrato il 16/01/1992 n° 517 trascritto 27/01/1992 n° 2449 oltre a dichiarazione di successione 23/11/1989 denuncia 46/682 trascritta 11/07/1990 n° 974

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000, con atto stipulato il 27/12/1991 a firma di Notaio Giuseppe Tragnone ai nn. 17707 di repertorio.

Registrato il 16/01/1992 n° 517 trascritto 27/01/1992 n° 2449 oltre a dichiarazione di successione 23/11/1989 denuncia 46/682 trascritta 11/07/1990 n° 974

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di Sentenza di divisione (dal 29/01/2004 fino al 16/07/2008), con atto stipulato il 29/01/2004 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 154 di repertorio.

Trascritto il 10/12/2004 n° 16533

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili hanno certificazione di regolarità edilizia sancita dai permessi di costruire rilasciati dal Comune di Chieti come segue:

1. concessione edilizia (nulla osta alla costruzione) prot. n° 22704/2408 /1692, del 14/10/1965 di cui al verbale n°35 del 11/10/1963 (v.di allegato n°5);
2. progetto di variante di cui alla concessione edilizia (nulla osta alla costruzione) prot. n°18094/1779 del 14/09/1966 verbale n°19 del 07/03/1966 (v.di allegato n°6);
3. progetto di variante di cui alla concessione edilizia (nulla osta alla costruzione) prot. n°4014/477 del 28/03/1967 verbale n°35 del 20/03/1967 (v.di allegato n°7);

Gli immobili qui descritti, inoltre, **sono dotati della autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Chieti in data 24 settembre 1968 (allegato 8).**

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **22704/2408/1692** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione, rilasciata il 04/10/1965

Variante N. **18094/1779**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 14/09/1966

Variante N. **4014/477**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 28/03/1967, agibilità del 24/09/1968

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' da segnalare che il balcone con accesso dalla stanza da letto, è stato "involucrato" da una veranda in alluminio non autorizzata. Il CTU, ha esperito ricerche presso gli uffici comunali ed ha potuto verificare che:

- 1. la veranda non è presente negli allegati tecnici agli atti autorizzativi della costruzione, né in atti catastali;**
- 2. non è presente alcuna documentazione inerente richieste di sanatoria edilizia e/o di condoni inevasi o da perfezionare.**
- 3. Per quanto detto, la suddetta veranda dovrà essere sottoposta a regolarizzazione e/o eliminazione da parte dell'acquirente, così come dovrà essere, nel caso di sanatoria, perfezionata la pratica all'UTE (Agenzia del Territorio) come da scheda allegata al quesito 5 della presente relazione (in allegato n°12).**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza della veranda non autorizzata e non accatastata
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici oltre a diritti e sanzioni urbanistiche e accatastamento: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Veranda
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: veranda
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN CHIETI VIA MADONNA DEGLI ANGELI 105

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIETI Via Madonna degli Angeli 105, della superficie commerciale di **122,90** mq per la quota di:

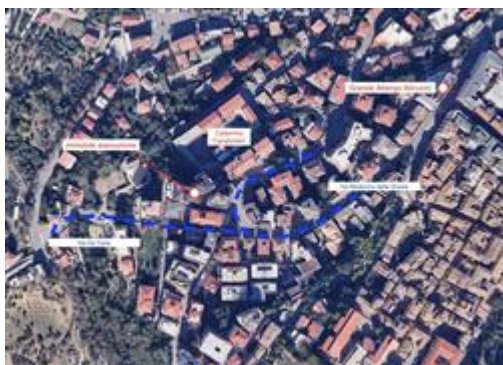
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità abitativa costituita da un alloggio al piano secondo, scala "A", int.8 (ricompreso in una palazzina residenziale di cinque piani fuori terra e due seminterrati sito in Comune di Chieti alla Via Madonna Degli Angeli n° 105, con annesso piccolo locale cantina (n°16) posto al piano seminterrato dello stesso stabile, accessibile dalla scala condominiale. L'Appartamento e il locale cantina sono allibrati sullo stesso elaborato catastale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 8, scala a, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 602 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, rendita 123,00 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1965.





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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- farmacie
- musei
- negozi al dettaglio
- palazzetto dello sport
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde
- teatro
- supermercato



COLLEGAMENTI

- filobus
- autobus
- superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dati catastali:

I beni sono censiti all'Agencia del Territorio di Chieti, catasto urbano, al Fg. 35 del Comune di Chieti alla Via M. degli Angeli n°105- p.lla 602 sub 9 per la quota pari ai 1000/1000 in testa [REDACTED] regime di [REDACTED]

1. appartamento al piano secondo della scala "A", interno 8 composto di vani 6,0 (sei) catastali. L'immobile confina con l'area esterna su due fronti (Via De Turre e distacchi condominiali), vano scala condominiale, proprietà privata, salvo altri. E' censito al N.C.E.U al foglio 34 del Comune di Chieti, p.lla 602, sub. 9, cat. A/2, cl.2, vani 6,0 p.2°, con rendita pari ad €. 650,74; di superficie lorda pari a mq. 118,00 e netta pari a mq. 107,00
2. locale cantina al piano terra, censito sul medesimo subalterno catastale, di consistenza pari a mq. 3,50 circa, ricompreso all'interno di un più ampio spazio condominiale e a confine con locali a medesima destinazione d'uso.

Di proprietà dei xxxxxxxxxxxxxxxx per la quota pari ai 1000/1000 in regime di comunione dei beni con la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Ubicazione, descrizione, consistenza e confini:

Gli immobili sono localizzati in Comune di Chieti (Ch), alla Via M. degli Angeli n°105. L'immobile, ad uso residenziale, è costituito da un appartamento con locale cantina ricompresi nella più ampia consistenza di un blocco edilizio con due vani scala a prevalente uso residenziale. L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, sgabuzzino e bagno oltre che due balconi di ampia superficie di cui uno verandato. Il fabbricato di cui è parte è con struttura portante in cls armato e copertura a falde inclinate in laterocemento. Il fabbricato si presenta in buon stato di conservazione, così come l'unità edilizia oggetto specifico della presente relazione. Il fabbricato ha un involucro edilizio del tipo a cassetta con doppio tavolato con superficie esterna intonacata e tinteggiata che gli conferisce un carattere di finitura tipica degli edifici di fine anni '60. L'appartamento si presenta in buon stato manutentivo e di conservazione. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate a colori chiari e pastello; i pavimenti sono in marmette di tipo "ricomposto" di tonalità chiara e con inserti policromi nelle stanze; grigia nel soggiorno; l'attacco tra

pavimento e pareti è rifinito con battiscopa in marmo; il locale cucina è pavimentato in ceramica con rivestimento nella porzione infrapensile; vi sono tracce di umidità e di condensa interne localizzate nel locale bagno, in corrispondenza del fronte finestrato con evidenti muffe affioranti e spellicolatura della tinteggiatura. Detta condizione è localizzata esclusivamente nel punto indicato, ove, lateralmente è presente un vano doccia integralmente incassato a parete. Per il resto dell'alloggio le murature risultano asciutte e prive di muffe, condizione che sembra garantire un idoneo abbattimento dei "ponti termici"; gli infissi esterni sono in alluminio e presentano sistemi oscuranti realizzati con tapparelle in legno in mediocre stato di conservazione; le porte interne sono in legno del tipo "tamburate" ad anta liscia, in colore scuro; il portoncino d'ingresso all'alloggio non è del tipo "di sicurezza", né blindato; gli impianti elettrici rispettano le vigenti normative dettate dalla legge 46/90 e presentano un quadro elettrico interno dotato di interruttori magnetotermici e differenziali; è presente un impianto luci con lampade di emergenza; i componenti a vista degli impianti elettrici sono di media qualità ed appartenenti a serie non più in commercio; l'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato - condominiale con sistema di telelettura dei consumi. L'impianto di acqua calda sanitaria è autonomo e alimentato da un generatore di calore (caldaia) posto all'interno del locale cucina. Il generatore è di marca Ferroli, non più in produzione. L'impianto è funzionante ma non è disponibile il libretto di impianto con le revisioni annuali. I radiatori interni sono in alluminio. L'alloggio è dotato di un solo bagno attrezzato con tutti i sanitari e le rubinetterie. L'alloggio è dotato di due balconi di ampia superficie e buona profondità pavimentati in gres di dimensioni pari a cm. 10*20; i parapetti, presentano una ringhiera metallica.

E' da segnalare che il balcone con accesso dalla stanza da letto, è stato "involucrato" da una veranda in alluminio non autorizzata. Il CTU, ha esperito ricerche presso gli uffici comunali ed ha potuto verificare che:

- 1. la veranda non è presente negli allegati tecnici agli atti autorizzativi della costruzione, né in atti catastali;**
- 2. non è presente alcuna documentazione inerente richieste di sanatoria edilizia e/o di condoni inevasi o da perfezionare.**

3. Per quanto detto, la suddetta veranda dovrà essere sottoposta a regolarizzazione e/o eliminazione da parte dell'acquirente, così come dovrà essere, nel caso di sanatoria, perfezionata la pratica all'UTE (Agenzia del Territorio) come da scheda allegata al quesito 5 della presente relazione (in allegato n°12).

Il suddetto balcone verandato presenta numerosi punti di condensa da umidità con spellicolatura della tinteggiatura, verosimilmente ascrivibili a fenomeni di "ponte termico" e collocazione di elettrodomestici e scarichi degli stessi.

Come detto, il tessuto urbano di riferimento è quello ascrivibile alla prima edificazione al di fuori del centro storico in direzione Chieti Scalo nella quale sono presenti immobili simili per tipologia edilizia. La collocazione urbana è leggermente defilata dalle vie di comunicazione principali, e, pertanto, in una condizione residenziale ottimale; le aree limitrofe presentano una buona copertura a verde che conferisce un carattere di residenzialità di buon livello all'intero comparto edilizio di cui l'immobile è parte. Nell'intorno più immediato sono presenti servizi pubblici primari (scuole, ufficio postale, chiesa, fermate di mezzi pubblici, presidio dell'Arma dei Carabinieri, circoli sportivi ecc.) oltre che numerose attività commerciali "di quartiere" raggiungibili comodamente senza l'ausilio di mezzi. L'area limitrofa è carente di parcheggi a raso, tuttavia l'edificio è a breve distanza dal parcheggio pubblico in struttura e dalla fermata dei mezzi di trasporto di linea urbana e suburbana.

L'involucro è esattamente corrispondente alle planimetrie depositate in atti catastali, a meno di quanto su riportato inerente lo spazio chiuso a veranda. Le bucatore esterne e la distribuzione interna sono conformi alle planimetrie depositate all'Agenzia del Territorio.

Lo stato di consistenza.

L'immobile oggetto della procedura, come detto, consta di un appartamento con annessa cantina ricompresi in una palazzina residenziale di più ampia consistenza. Ha accesso da una viabilità principale con piccolo viottolo di accesso secondario che conduce all'ingresso del fabbricato. Quest'ultimo è dotato di una discreta area comune ad accesso controllato da barra pneumatica e si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, così come l'alloggio staggio, a meno degli elementi evidenziati nel locale bagno e balcone verandato.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei parametri edilizi dei beni oggetto della procedura:

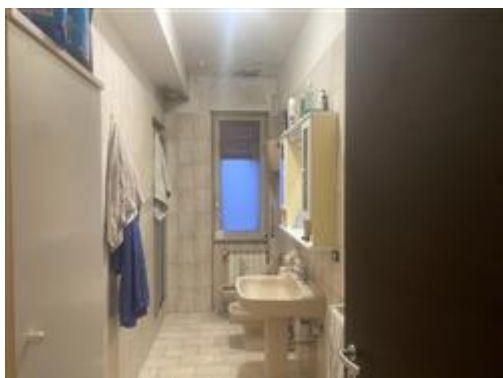
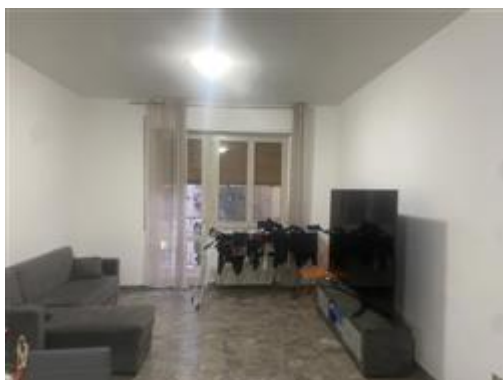
1. La superficie lorda dell'alloggio è pari a mq. 118,00 circa, la netta a mq. 107,00;
2. la superficie dei balconi è pari a mq. 14,70

la superficie ragguagliata dell'alloggio è quindi pari a mq. 122,90 circa

3. il locale cantina ha superficie pari a mq.3,5 circa.

L'immobile è pervenuto in proprietà, ai debitori eseguiti xxxxxxxx per la quota pari ai 1000/1000 in regime di comunione dei beni con la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx dal xxxxxxxxxxxxxx, in forza dell'atto pubblico di compravendita a rogito del notaio avv. Giovanni DE MATTEIS di Chieti (Ch) in data 16.07.2008, rep. n° 58712, raccolta 27221 registrato a Chieti il 22.07.2008 al n° 3151, trascritto presso l'Agenzia del Territorio, servizio di pubblicità immobiliare di Chieti il 23.07.2008 al n° 10557 di formalità (v.di allegato n.4).

I dati coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.





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
Superficie ragguagliata	122,90	x	100 %	=	122,90
Totale:	122,90				122,90



ACCESSORI:

cantina, composto da 1 locale, identificato con il numero 16.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 602 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA MADONNA DEGLI

ANGELI 105, intestato a *** DATO OSCURATO ***

FONDACO INSERITO NELLA STESSA SCHEDA CATASTALE

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie	3,50	x	100 %	=	3,50
Totale:	3,50				3,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sistema di stima adottato è quello sintetico-comparativo che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona. Si è fatto riferimento, inoltre, ai valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti riferiti al Comune di appartenenza dei beni stimati, ai dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari, a informazioni assunte negli uffici tecnici comunali ed a quelli in possesso delle agenzie di mediazione immobiliare, Fiaip, Consulente Imm.re del Sole 24 ore. Si è tenuto conto,

inoltre, della condizione manutentiva dell'immobile così come rilevata in sopralluogo e delle caratteristiche ambientali dei luoghi nei quali l'immobile è insediato (cfr quesito 2 - capitolo "Ubicazione, descrizione, consistenza e confini" - della presente relazione peritale).

Dopo opportune indagini in tal senso, e nella considerazione di altri elementi comparativi oggetto di indagine personale, ed in ogni caso diffusamente noti nella zona, operando gli opportuni aggiustamenti e raffronti in rapporto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni staggiti, si può attestare che, in riferimento agli immobili, i valori attuali unitari per metro quadrato di superficie lorda, comprensivo, dell'incidenza dell'area di sedime dell'edificio stesso, siano non inferiori a quelli di seguito riportati:

IMMOBILI URBANI IN COMUNE CHIETI (Ch):

1. abitazione (censita al N.C.E.U al foglio 34 del Comune di Chieti, p.Ila 602, sub. 9

La superficie lorda ragguagliata dell'alloggio è pari a mq. 122,90 circa;

2. locale cantina al piano terra, censito sul medesimo subalterno catastale,

La superficie lorda della cantina è pari a mq. 3,50 circa;

Superficie totale ragguagliata dell'abitazione

- mq.122,90 x €/mq 1.400,00 = €.
172.060,00

Locale cantina:

- superficie lorda mq.3,50;
3,50 x €/mq 1.000,00 = €.
3.500,00

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO €.
175.560,00

Elementi di riscontro, a norma del dispositivo di cui all'art. 568, 3° co.Cpc come introdotto ex DL nr.83/15 nonché per le eventuali spese condominiali insolute

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **175.560,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 175.560,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sistema di stima adottato è quello sintetico-comparativo che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona. Si è fatto riferimento, inoltre, ai valori dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti riferiti al Comune di appartenenza dei beni stimati, ai dati della Conservatoria dei Registri Immobiliari, a informazioni assunte negli uffici tecnici comunali ed a quelli in possesso delle agenzie di mediazione immobiliare, Fiaip, Consulente Imm.re del Sole 24 ore. Si è tenuto conto, inoltre, della condizione manutentiva dell'immobile così come rilevata in sopralluogo e delle caratteristiche ambientali dei luoghi nei quali l'immobile è insediato (cfr quesito 2 - capitolo "*Ubicazione, descrizione, consistenza e confini*" - della presente relazione peritale).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, ufficio del registro di CHIETI, conservatoria dei registri immobiliari di CHIETI, ufficio tecnico di CHIETI, agenzie: CHIETI, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI

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	122,90	3,50	175.560,00	175.560,00
				175.560,00 €	175.560,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 169.560,00**

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: **€. 774,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 168.785,90**

data 23/01/2025

il tecnico incaricato
carlo lufrano