



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

69/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Avv. Clara Di Sipio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Pierluigi D'Angelo

CF: DNGPLG78A29G482H

con studio in ARIELLI (CH) via Orientale, 55

telefono: 0871930384

fax: 0871930384

email: pierluigidangelo.ing@gmail.com

PEC: pierluigi.dangelo@ingpec.eu



D'Angelo Pierluigi
Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Chieti
Ingegnere
18.02.2025 13:48:09 GMT+01:00

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 69/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CANOSA SANNITA via Moggio 7, frazione villa Moggio, quartiere zona agricola per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'edificio si sviluppa in tutto su tre livelli ma l'unità oggetto di vendita si colloca solo al piano terra e primo (sottotetto). Al piano seminterrato si ha un locale magazzino non oggetto di vendita all'asta; al piano terra si trova la zona giorno dell'appartamento oggetto di vendita mentre al piano primo (sottotetto) si trova la zona notte con camere da letto e bagno.

L'edificio è stato realizzato in data remota collocabile antecedentemente agli anni '60 (e quindi non necessitante *ab origine* di titolo abilitativo, essendo fuori dal centro abitato) con struttura portate in muratura di pietrame e malta a base di calce (corpo di fabbrica sul lato sud-ovest) e, successivamente, è stato ampliato mediante la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica (lato nord-est) in cemento armato, comprendente sia il piano seminterrato che tutta l'altra porzione di fabbricato sul versante nord-est (portico, terrazzo, parte dalla zona giorno al piano terra, scale e camere al piano primo). La costruzione di questo ampliamento è stata assentita mediante condono edilizio con permesso di costruire in sanatoria richiesto in data 04/04/1986 prot. n. 1156 (sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 47/1985) e perfezionato con p.d.c. n. 05/2014 del 25/02/2014

Non sono stati reperiti i documenti del progetto strutturale ai sensi della Legge 1086/1971 ed il consequenziale collaudo statico.

Le rifiniture sono ordinarie con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con persiane; gli intonaci sono in malta cementizia.

Si notano evidenti segni di infiltrazioni di acque meteoriche sia dal terrazzo al piano primo sia dal tetto di copertura, oltre al fatto che le grondaie, le scossaline ed i pluviali di raccolta delle acque meteoriche risultano danneggiati e necessitano di sostituzione, così come le impermeabilizzazioni della copertura e del terrazzo necessitano di essere rifatte.

Inoltre l'edificio presenta delle lesioni strutturali in corrispondenza della congiunzione dei due corpi di fabbrica a diversa struttura portante (porzione preesistente in muratura e nuovo corpo in c.a.), nonché lesioni diagonali in corrispondenza di alcune finestre, il tutto dovuto a cedimenti differenziali delle fondazioni attestata su quote diverse per via del naturale declivio della zona di edificazione dell'edificio e dovute anche alla impostazione strutturale dell'ampliamento in c.a. eseguito in secondo momento rispetto alla prima costruzione più datata.

È possibile ripristinare le condizioni di sicurezza dell'edificio ma occorrono interventi sulle strutture portanti; nella stima del valore si è tenuto conto delle condizioni dell'edificio sia in riferimento alle problematiche strutturali, sia alle rifiniture, apportando delle decurtazioni al valore nominale stimato.

Dal punto di vista impiantistico l'unità è dotata di impianto idrico, di scarico, elettrico e di riscaldamento mediante termocamino e radiatori in ghisa, oltre che di caminetto panoramico nella zona giorno al piano terra; il piano cottura della cucina è alimentato mediante bombola di gas g.p.l.

L'edificio non è collegato alla pubblica fognatura e necessita di autorizzazione allo scarico su suolo ed installazione di fossa Imhof; di tale onere si è tenuto conto nella stima del valore di base d'asta.

L'edificio è sprovvisto di certificazione energetica.

Si segnalano inoltre alcune lievi difformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati grafici del progetto assentito e alla planimetria catastale; in ambo i casi trattasi di disallineamenti planimetrici facilmente sanabili e del cui onere è stato tenuto conto nella stima del valore a base d'altra mediante decurtazioni al valore nominale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 1, scala interna, ha un'altezza interna di 275 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 444 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 12 vani, rendita 712,71 Euro, indirizzo catastale: via Moggio, 7, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.200,00
Data della valutazione:	18/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare non è attualmente occupata; sono ancora presenti alcuni elementi di arredo (mobilia). Si segnala che l'unità sottostante, posta al piano seminterrato ed adibita a magazzino/rimessa, non è oggetto di pignoramento e di espropriazione forzata. In caso di vendita all'asta della unità abitativa ai piano terra e primo, l'edificio diventerà un c.d. "condominio minimo"

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO (LOTTO UNICO) CON IL VERBALE DI PIGNORAMENTO SOPRA INDICATO:

- 1. immobile sito in Canosa Sannita (CH) alla via Moggio n. 7, censito al foglio 8, particella 450, subalterno 1, categoria C/6, classe U e mq 61;*
- 2. immobile sito in Canosa Sannita (CH) alla via Moggio n. 7 censito al foglio 6, particella 444, subalterno 3, categoria A/3, classe U e vani 12*

Si segnala che, alla stipula del contratto di concessione del mutuo fondiario sopra indicato, l'ipoteca è stata concessa unicamente sull'immobile pignorato distinto al foglio 6, particella 444, subalterno 3, categoria A/3, classe U e vani 12.

Si evidenzia che l'istanza di vendita, la certificazione notarile, la documentazione ipocatastale e la nota di trascrizione del pignoramento riguardano unicamente il bene immobile pignorato distinto al foglio 6, particella 444, subalterno 3, categoria A/3, classe U e vani 12, risultando omessa per quello distinto al foglio 8, particella 450, subalterno 1, categoria C/6, classe U e mq 61. Inoltre, da visure effettuate risulta che il debitore esecutato, Sig. ██████████ ██████████, è titolare del diritto di proprietà per 1/1 unicamente sul bene immobile pignorato distinto al foglio 6, particella 444, subalterno 3, categoria A/3, classe U e vani 12, non essendo emersa la titolarità di

analogo diritto su quello distinto al foglio 8, particella 450, subalterno 1, categoria C/6, classe U e mq 61.

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 22/01/2020 a firma di notaio Lucio Lalli ai nn. 6424/3839 di repertorio, iscritta il 23/01/2020 a Chieti ai nn. 1334/123, a favore di [REDACTED] con sede in Modena (MO) C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] C.F. [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 252000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/06/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Trib. Pescara ai nn. rep. 2180 di repertorio, trascritta il 24/06/2024 a Chieti ai nn. 11897/9292, a favore di [REDACTED] con sede in Roma (RM) C.F. [REDACTED], contro [REDACTED] C.F. [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili

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: **€. 1.000,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Si segnala che l'unità sottostante a quella staggita, posta al piano seminterrato ed adibita a magazzino/rimessa, non è oggetto di pignoramento e di espropriazione forzata. In caso di vendita all'asta della unità abitativa ai piano terra e primo, l'edificio diventerà un c.d. "condominio minimo".

L'edificio sorge in zona agricola di rispetto ambientale e la zona è soggetta anche a vincolo idrogeologico ai sensi del REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267.

Si segnala inoltre che l'unità non è collegata alla rete fognaria e pertanto deve essere dotata di fossa

Imhoff con relativa autorizzazione allo scarico su suolo; i costi sono stati tenuti conto nella stima del valore a base d'asta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente il pignoramento del 24/06/2024.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2020), con atto stipulato il 22/01/2020 a firma di Notaio Lalli Lucio ai nn. 6423/3838 di repertorio, trascritto il 23/01/2020 a Chieti ai nn. 1333/1061.

Il titolo è riferito solamente a appartamento ai piani terra e primo

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 28/12/1982 fino al 08/04/2013), con atto stipulato il 28/12/1982 a firma di notaio Germano De Cinque ai nn. 17799 di repertorio, trascritto il 21/01/1983 a Chieti ai nn. 1001/911.

Il titolo è riferito solamente a terreno sul quale è stato edificato l'immobile.

La donazione è avvenuta con riserva di usufrutto da parte del donante sig. ██████████ nato a Castel Frentano (CH) il 04/02/1912; a livello ipotecario non risulta il decesso del donante ██████████.

██████████ per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo e denuncia di successione (dal 08/04/2013 fino al 22/01/2020), con atto stipulato il 10/01/2013, registrato il 14/02/2014 a Pescara ai nn. 1599 serie 1T, trascritto il 18/06/2014 a Chieti ai nn. 9330/7386.

Risulta trascritta in data 23/01/2020 ai nn. 1332/1060 accettazione tacita di eredità in morte di ██████████ nato il 30/08/1941 a Castel Frentano (CH) c.f. ██████████ da parte dell'erede ██████████, nascente da atto per Notaio Lucio Lalli rep. 6423/3838 del 22/01/2020.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Rispetto al presente titolo abilitativo sono state riscontrate difformità minime e sanabili consistenti nella realizzazione di una finestra in un locale accessorio al piano terra e in una maggiore superficie del terrazzo al piano primo per minore ridimensionamento di parte dello stesso con tettuccio spiovente e tegole; le predette non conformità sono tutte sanabili.

L'edificio sorge in zona agricola di rispetto ambientale e la zona è soggetta anche a vincolo idrogeologico ai sensi del REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 05/2014 del 25/02/2014 **N. 1156/1986**, intestata a ██████████ ██████████, per lavori di Ampliamento e sopraelevazione di un edificio di civile abitazione con la realizzazione di terrazzi e locali d'abitazione, presentata il 04/04/1986 con il n. prot. 1156 di protocollo, rilasciata il 25/02/2014 con il n. 05/2014 prat. 1156/1986 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Rispetto al presente titolo abilitativo sono state riscontrate difformità minime e sanabili consistenti

nella realizzazione di una finestra in un locale accessorio al piano terra e in una maggiore superficie del terrazzo al piano primo per mancato ridimensionamento di parte dello stesso con tetto spiovente e tegole.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRE vigente, in forza di delibera Delibera C.C. Numero 15 Del 29-03-2018, l'immobile ricade in zona E.2 agricola con rispetto ambientale (art. 26 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: In questo "sottoambito" si interviene con le stesse modalità e prescrizioni e con gli stessi indici del "sottoambito" destinato alla attività "agricola normale", ma gli interventi devono essere progettati nel rispetto delle esigenze di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio; i nuovi interventi edilizi devono essere quindi supportati da idonea documentazione tecnica comprovante il corretto inserimento del manufatto nel contesto ambientale e paesaggistico (studio di impatto ambientale e paesaggistico).. Si segnala inoltre presenza di vincolo idrogeologico ai sensi del REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto al presente titolo abilitativo sono state riscontrate difformità minime e sanabili consistenti nella realizzazione di una finestra in un locale accessorio al piano terra e in una maggiore superficie del terrazzo al piano primo per minore ridimensionamento di parte dello stesso con tettuccio spiovente e tegole; le predette non conformità sono tutte sanabili.

L'edificio sorge in zona agricola di rispetto ambientale e la zona è soggetta anche a vincolo idrogeologico ai sensi del REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al rilasciato titolo abilitativo sono state riscontrate difformità minime e sanabili consistenti nella realizzazione di una finestra in un locale accessorio (ripostiglio) al piano terra e in una maggiore superficie del terrazzo al piano primo per minore ridimensionamento di parte dello stesso con tettuccio spiovente e tegole. Sulla planimetria catastale questo ridimensionamento non è stato esplicitato e la finestra del ripostiglio non rappresentata. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: p.d.c. in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica per permesso di costruire in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Rispetto al rilasciato titolo abilitativo sono state riscontrate difformità minime e sanabili consistenti nella realizzazione di una finestra in un locale accessorio (ripostiglio) al piano terra e in una maggiore superficie del terrazzo al piano primo per minore ridimensionamento di parte dello stesso con tettuccio spiovente e tegole. Sulla planimetria catastale questo ridimensionamento non è stato esplicitato e la finestra del ripostiglio non rappresentata.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al rilasciato titolo abilitativo sono state riscontrate difformità minime e sanabili consistenti nella realizzazione di una finestra in un locale accessorio al piano terra e in una maggiore superficie del terrazzo al piano primo per minore ridimensionamento di parte dello stesso con tettuccio spiovente e tegole. Sulla planimetria catastale questo ridimensionamento non è stato esplicitato e manca la rappresentazione di due finestre: una al piano terra (non presente nemmeno nelle planimetrie autorizzate) in corrispondenza di un locale ripostiglio ed una al piano primo in corrispondenza di una camera da letto (quest'ultima presente nel progetto autorizzato ma non nella planimetria catastale). Si allegano le planimetrie catastali corretta da depositare con procedura DOCFA con causale: esatta rappresentazione grafica. (normativa di riferimento: Decreto del 07/11/2001 - Agenzia del Territorio Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 282 del 4 dicembre 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre ripresentare planimetria aggiornata con causale: esatta rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- ripresentazione planimetria con esatta rappresentazione grafica finestre PT e P1 e terrazza P1: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Rispetto al rilasciato titolo abilitativo sono state riscontrate difformità minime e sanabili consistenti nella realizzazione di una finestra in un locale accessorio al piano terra e in una maggiore superficie del terrazzo al piano primo per minore ridimensionamento di parte dello stesso con tettuccio spiovente e tegole. Sulla planimetria catastale questo ridimensionamento non è stato esplicitato e manca la rappresentazione di due finestre: una al piano terra (non presente nemmeno nelle planimetrie autorizzate) in corrispondenza di un locale ripostiglio ed una al piano primo in corrispondenza di una camera da letto (quest'ultima presente nel progetto autorizzato ma non nella planimetria catastale). Si allegano le planimetrie catastali corretta da depositare con procedura DOCFA con causale: esatta rappresentazione grafica.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CANOSA SANNITA VIA MOGGIO 7, FRAZIONE VILLA MOGGIO,
 QUARTIERE ZONA AGRICOLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANOSA SANNITA via Moggio 7, frazione villa Moggio, quartiere zona agricola per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'edificio si sviluppa in tutto su tre livelli ma l'unità oggetto di vendita si colloca solo al piano terra e primo (sottotetto). Al piano seminterrato si ha un locale magazzino non oggetto di vendita all'asta; al piano terra si trova la zona giorno dell'appartamento oggetto di vendita mentre al piano primo (sottotetto) si trova la zona notte con camere da letto e bagno.

L'edificio è stato realizzato in data remota collocabile antecedentemente agli anni

'60 (e quindi non necessitante *ab origine* di titolo abilitativo, essendo fuori dal centro abitato) con struttura portate in muratura di pietrame e malta a base di calce (corpo di fabbrica sul lato sud-ovest) e, successivamente, è stato ampliato mediante la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica (lato nord-est) in cemento armato, comprendente sia il piano seminterrato che tutta l'altra porzione di fabbricato sul versante nord-est (portico, terrazzo, parte dalla zona giorno al piano terra, scale e camere al piano primo). La costruzione di questo ampliamento è stata assentita mediante condono edilizio con permesso di costruire in sanatoria richiesto in data 04/04/1986 prot. n. 1156 (sanatoria ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 47/1985) e perfezionato con p.d.c. n. 05/2014 del 25/02/2014

Non sono stati reperiti i documenti del progetto strutturale ai sensi della Legge 1086/1971 ed il consequenziale collaudo statico.

Le rifiniture sono ordinarie con pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con persiane; gli intonaci sono in malta cementizia.

Si notano evidenti segni di infiltrazioni di acque meteoriche sia dal terrazzo al piano primo sia dal tetto di copertura, oltre al fatto che le grondaie, le scossaline ed i pluviali di raccolta delle acque meteoriche risultano danneggiati e necessitano di sostituzione, così come le impermeabilizzazioni della copertura e del terrazzo necessitano di essere rifatte.

Inoltre l'edificio presenta delle lesioni strutturali in corrispondenza della congiunzione dei due corpi di fabbrica a diversa struttura portante (porzione preesistente in muratura e nuovo corpo in c.a.), nonché lesioni diagonali in corrispondenza di alcune finestre, il tutto dovuto a cedimenti differenziali delle fondazioni attestata su quote diverse per via del naturale declivio della zona di edificazione dell'edificio e dovute anche alla impostazione strutturale dell'ampliamento in c.a. eseguito in secondo momento rispetto alla prima costruzione più datata.

È possibile ripristinare le condizioni di sicurezza dell'edificio ma occorrono interventi sulle strutture portanti; nella stima del valore si è tenuto conto delle condizioni dell'edificio sia in riferimento alle problematiche strutturali, sia alle rifiniture, apportando delle decurtazioni al valore nominale stimato.

Dal punto di vista impiantistico l'unità è dotata di impianto idrico, di scarico, elettrico e di riscaldamento mediante termocamino e radiatori in ghisa, oltre che di caminetto panoramico nella zona giorno al piano terra; il piano cottura della cucina è

alimentato mediante bombola di gas g.p.l.

L'edificio non é collegato alla pubblica fognatura e necessita di autorizzazione allo scarico su suolo ed installazione di fossa Imhof; di tale onere si è tenuto conto nella stima del valore di base d'asta.

L'edificio è sprovvisto di certificazione energetica.

Si segnalano inoltre alcune lievi difformità dello stato di fatto rispetto agli elaborati grafici del progetto assentito e alla planimetria catastale; in ambo i casi trattasi di disallineamenti planimetrici facilmente sanabili e del cui onere è stato tenuto conto nella stima del valore a base d'altra mediante decurtazioni al valore nominale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, interno 1, scala interna, ha un'altezza interna di 275 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 444 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 12 vani, rendita 712,71 Euro, indirizzo catastale: via Moggio, 7, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: non presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: non presenti; si segnala la presenza di una cava di inerti e centrale di betonaggio calcestruzzo nelle immediate vicinanze dell'edificio.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di vendita si trova all'interno di un immobile di più ampia consistenza costituito dall'appartamento stesso e da un locale seminterrato adibito a garage/deposito (quest'ultimo non oggetto di vendita). Sono inclusi nella vendita i diritti pro quota sulla corte esterna (bene catastalmente non censibile e comune alle due unità immobiliari, di cui una in vendita).

L'appartamento si sviluppa su due livelli: al piano terra si hanno un ampio e luminoso salone con caminetto panoramico centrale al quale si accede da ingresso con portoncino situato nella parte iniziale di un'ampia veranda di circa 60 mq che circonda il piano su tre lati, cucina, bagno, disimpegno e locali accessori (studio, ripostigli, ecc), oltre ad una stanza adibita a studio; tramite la scalinata interna si accede al piano primo che è un sottotetto abitabile ampio e luminoso costituito da n. 4 camere di cui una con bagno, un bagno a servizio delle altre camere, un vano ripostiglio (nella porzione più bassa delle camere lato sud-ovest) ed un ampio terrazzo sul lato sud-ovest dell'edificio.

Per quanto riguarda i dati dimensionali si ha che al piano terra il salone è di circa 70 mq, la cucina è di circa 10 mq, il bagno di 3,5.mq; lo studio è di circa 19 mq, le altre stanze adibite a locali accessori hanno complessivamente una superficie di 20 mq; al piano primo le stanze hanno superfici di 20 mq (la camera con bagno), 19 mq, 21

mq e 10 mq; i due bagni hanno rispettivamente superfici di 7 mq e 4,5 mq. Il terrazzo esterno ha una superficie di 75 mq.

Le superfici lorde sono le seguenti: al piano terra di ha una superficie lorda abitativa di 140 mq e accessori (ripostigli) per 25 mq, oltre che veranda di 60 mq; al piano primo si hanno 115 mq di superficie abitativa e 25 mq di superfici accessorie oltre al 75 mq di terrazza; considerando il ragguaglio per le superfici accessorie si ha che la superficie lorda commerciale assunta per la stima è di 316 mq.

Per quanto riguardante le caratteristiche costruttive: le finestre ed il portoncino sono in alluminio a taglio freddo, i pavimenti sono in ceramica smaltata, le superfici sono rifinite ad intonaco cementizio civile e tinteggiate di colore bianco; l'impianto termico di riscaldamento è realizzato mediante radiatori in ghisa con distribuzione a collettore ed alimentati da caldaia a termocamino (posto nella cucina al piano terra); l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia, vi è l'impianto di ricezione con antenna, il quale però necessita di straordinaria manutenzione nella parte riguardante l'antenna esterna.

L'unità è dotata di impianto idrico e di scarico, tuttavia non è collegata alla pubblica fognatura in quanto troppo distante e necessita della installazione di un pozzo Imhoff (di cui attualmente è sprovvista) ed alla preventiva autorizzazione allo scarico su suolo.

Le condizioni di manutenzione sono non buone in quanto si notano segni evidenti di infiltrazioni di acque meteoriche dal terrazzo verso la sottostante veranda e in arte sui solai e pareti al piano terra; le superfici sterne esposte alla pioggia (copertura e terrazzo) necessitano pertanto di straordinaria manutenzione; inoltre l'edificio presenta segni evidenti di dissesto statico dovuto alla presenza di due corpi di fabbrica edificati in epoche diverse e senza particolari accorgimenti volti alla robustezza della costruzione, si rendono pertanto necessarie opere di miglioramento e ripristino di carattere strutturale.

Le carenze sopra descritte hanno comportato una decurtazione percentuale del valore nominale di stima, come meglio precisato negli appositi paragrafi della presente relazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Alluminio taglio freddo realizzati in alluminio. scarsa prestazione energetica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte legno tamburato realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> metallo realizzato in	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

alluminio , gli accessori presenti sono: con vetrata.
non blindato

scale: interne con rivestimento in granito. buone condizioni

al di sopra della media 

plafoni: realizzati in solai in c.a.. si notano segni di infiltrazioni da sovrastante terrazzo

scarso 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in nessuna. Si segnala necessità di intervenire sia sui canali di raccolta acqua, sia sui pluviali che sulle guaine di impermeabilizzazione in quanto si notano evidenti segni di infiltrazioni di acque meteoriche sia dal tetto che dal terrazzo al piano primo.

scarso 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco e rifinitura ai silicati. si notano scrostamenti dovuti ad infiltrazioni di acque e lesioni sulla muratura del corpo di fabbrica più vecchio

al di sotto della media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle in ceramica o gres. la pavimentazione del terrazzo necessita di essere rifatta

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in ceramica smaltata. al piano terra alcuni locali sono privi di pavimentazione in quanto rimossa per esecuzione di tracce di impianti e rifatta unicamente in cemento

mediocre 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio

al di sotto della media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento. In alcuni punti si notano scrostamenti di intonaco dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche ed in altri punti si notano lesioni di tipo strutturale su cui bisogna intervenire; i costi degli interventi sono stati tenuti in considerazione nella stima del valore a base d'asta.

al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in piani terra e primo realizzato in intonaco di cemento. Occorre intervenire nei punti ove sono presenti le lesioni, come già relazionato e quantificato.

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 230 V monofase conformità: non reperita dichiarazione di conformità. l'impianto necessita di un controllo generale

al di sotto della media 

idrico: impianto idrico

nella media 

termico: impianto di riscaldamento con termocamino con alimentazione in biomassa (legna e derivati) i diffusori sono in radiatori in

nella media 

ghisa conformità: nessuna. si consiglia il lavaggio completo dell'impianto e utilizzo di defangatore

fognatura: pozzo Imhoff da realizzare la reti di smaltimento è realizzata in scarico su suolo (da autorizzare e realizzare mediante pozzo Imhoff) con recapito in suolo conformità: attualmente non conforme, aspetto da sanare. L'edificio non è provvisto di scarico fognario autorizzato ma scarica direttamente sul suolo, questo aspetto è estremamente critico e va sanato mediante la richiesta di autorizzazione di scarico su suolo e realizzazione di fossa Imhoff oppure in alternativa mediante pozzo a tenuta con svuotamento periodico dei liquami.

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

Delle Strutture:

scale interne: scalinata interna in c.a. rivestita con lastre in granito realizzate in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

fondazioni: muratura e cemento armato costruite in muratura (corpo vecchio), cemento armato (ampliamento). la diversa struttura e quota di attestazione delle due porzioni della fondazione ha causato cedimenti differenziali; occorrono idonee opere di consolidamento di cui si è tenuto conto nella stima del valore a base d'asta.

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

travi: costruite in cemento armato

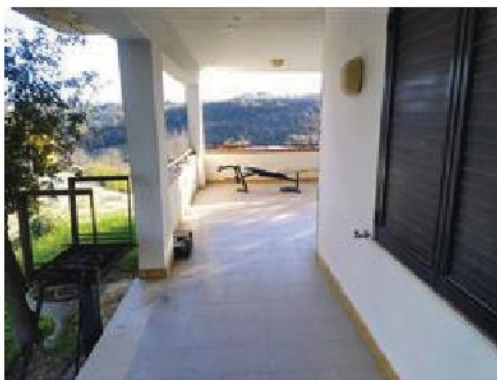
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

strutture verticali: costruite in muratura (corpo preesistente) e pilastri in cemento armato (ampliamento). La muratura presenta lesioni diagonali su cui occorre intervenire con interventi di consolidamento, il cui costo è stato tenuto in considerazione nella stima mediante decurtazione del valore nominale.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★

balconi: costruiti in cemento armato (soletta). Occorre eliminare le infiltrazioni di acque meteoriche mediante nuova esecuzione della impermeabilizzazione.

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆★



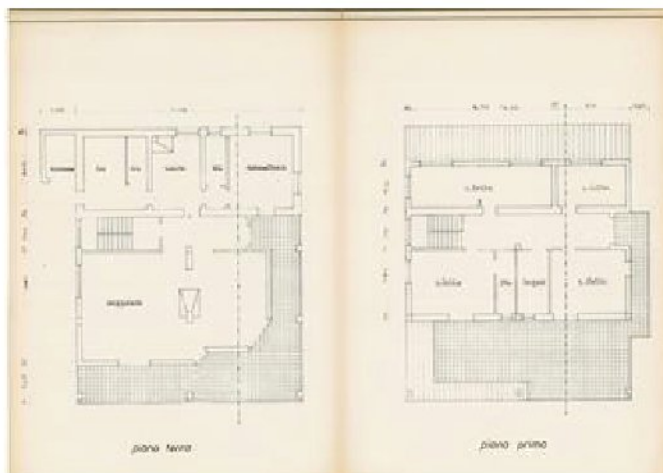


CONSISTENZA:

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
Totale:	0,00		0,00



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Resultat Interrogazione Banca Dati - Sezione 1

Numero 1/2011

Sezione 1/2011/2011

Partecipazione 1/2011/2011/2011

Data 1/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

1/2011/2011/2011

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/09/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 2/2010

Descrizione: Proprietà esclusiva di un fabbricato urbano composto di nove vani catastali al piano terra e primo, oltre al locale deposito della superficie di mq 174 circa al piano seminterrato, collegati tra loro con gradinata interna a confine con strada cominale., 1

Indirizzo: Via San Cataldo, 99 Giuliano Teatino, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 198.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,151.00 m

Numero Tentativi: 15

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/03/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 75/2013

Descrizione: Appartamento, di complessivi mq 72,00 ad uso abitativo, di cui mq 1,80 di balconi, è costituito da disimpegno, angolo cottura, soggiorno, ulteriore disimpegno, una camera, un bagno, un ripostiglio. , 1

Indirizzo: Via Casale Felizzi, 10 Tollo, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.736,70 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 98.273,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 37.736,70 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,375.00 m
Numero Tentativi: 13

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 31/05/2022
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 26/2019

Descrizione: Diritti di piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione in corso di costruzione avente superficie coperta di mq. 550 e terreni circostanti estesi per complessivi Ha 5.60.94 il tutto sito in Canosa Sannita (Ch) alle località Colle Cellene e Passatore composto, il fabbricato in corso di costruzione, di piano seminterrato di circa mq. 410 ad uso non residenziale interamente allo stato grezzo e di piano terra interamente ad uso residenziale di cui circa mq. 178 ancora allo stato grezzo e restante parte di circa mq. 90.50 ultimata, con annessi locali sottotetto praticabili di circa mq. 101.50 anch'essi ultimati; oltre portici interamente grezzi distribuiti tra il piano seminterrato e piano terra rispettivamente per le superfici di circa mq. 133 e circa mq. 33, nonché logge e terrazzi anch'essi al grezzo distribuiti tra il piano terra e sottotetto rispettivamente per circa mq. 133 e circa mq. 33. L'intera proprietà (comprensiva di fabbricato in corso di costruzione e terreni circostanti) è posta a confine con strada comunale e proprietà Omissis (salvo altri)., 1

Indirizzo: Localita' Colle Cellene e Passatore, snc Canosa Sannita, CH

Superfici accessorie:
Prezzo: 143.020,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 452.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 190.688,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,375.00 m
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 25/02/2016
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 171/2011

Descrizione: Piena proprietà di villino, oltre al giardino e corte recintati, da cielo a terra, su tre livelli con scala interna, superficie coperta lorda circa mq 361,00. Composto da autorimessa e ripostiglio al P seminterrato; soggiorno a doppia altezza, cucina abitabile, due camere, bagno, disimpegno, portico e tenazzino al P. Terra; tre camere, due bagni, disimpegno, mansarda e due terrazzi al P 1°. Sono compresi gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e tutto quello che, trovandosi in esso, deve considerarsi immobile anche per destinazione. , 2

Indirizzo: Via ND Crecchio, CH
Superfici accessorie:
Prezzo: 125.772,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 530.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 125.772,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 1,375.00 m
Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/11/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 171/2011

Descrizione: - Piena proprietà di porzione di fabbricato sito in Crecchio, costituita da Lm appartamento al piano terra, consistenza circa mq 116,00 lordi, composta di soggiorno/pranzo/cottura, tre camere, bagno e disimpegno, oltre alle pertinenze comuni con l'unità immobiliare di cui sotto descritta: corte, box per autorimessa, scala, locale sottoscala e locale sottotetto non abitabile. - Piena proprietà di porzione di appartamento al primo piano, consistenza circa mq 134.00 lordi composto di quattro camere, un bagno, cucina abitabile, disimpegno e balcone, oltre alle pertinenze comuni con l'unità immobiliare sopra descritta: corte, box per autorimessa, scala, locale sottoscala e locale sottotetto non abitabile. Per entrambi i beni sono compresi gli accessori, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e tutto quello che, trovandosi in esso, deve considerarsi immobile anche per destinazione. , 4

Indirizzo: Via nd Crecchio, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.797,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 268.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 84.797,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,375.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 232/2010

Descrizione: proprietà per intero di un fabbricato singolo costituito da un piano terra, primo piano e sottotetto in via San Leonardo, Canosa Sannita, oltre al terreno, destinazione catastale abitazione di tipo economico, catastalmente individuato al C.U. al Foglio 3, p.lla 444, sub 4, categoria A/3, classe U, consistenza 10,5 vani e il terreno individuato al C.T. al Foglio 3, p.lla 446, qual. Semin. Arbor., classe 1, superficie mq 340. , 1

Indirizzo: Via San Leonardo, snc Canosa Sannita, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 214.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.125,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,640.00 m

Numero Tentativi: 12

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (30/06/2024)

Valore minimo: 370,00

Valore massimo: 550,00

Note: Considerate le condizioni di fatiscenza dell'immobile e la presenza di unità non abitativa non oggetto di espropriazione immobiliare, si assume il prezzo nella fascia minima di 400 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base ai valori medi del mercato immobiliare (Banca dati quotazione immobiliari) forniti dall'agenzia delle Entrate, considerando che la fascia di oscillazione va da 370 €/mq a 550 €/mq, considerando che l'unità immobiliare si trova in condizioni non buone ma alquanto fatiscenti sia sotto il profilo strutturale (presenza di lesioni) che per le rifiniture (necessità di interventi di impermeabilizzino dei terrazzi, rifacimento grondaie ed interventi interni anche a livello impiantistico oltre che di rifiniture), si reputa congruo attribuire un valore di 400 €/mq e pertanto il prezzo di mercato è calcolabile come segue:

Superficie lorda totale, ottenuta considerando il ragguaglio delle superfici accessorie = 316 mq

Valore unitario = 400 €/mq

Valore di stima= 316 mq x 400 €/mq = 126.400 €

A tale cifra sono da attuare le decurtazioni per via della sistemazione delle difformità edilizie e catastali, oltre alla decurtazione per via della ubicazione vicina ad una cava con centrale di betonaggio e al fatto che l'immobile non sarà venduto completamente ma rimarrà esclusa dalla vendita l'unità accessoria (magazzino) posta al piano seminterrato dell'edificio.

Considerando il periodo di stagnazione del mercato immobiliare e la disponibilità di unità immobiliari nuove o già ristrutturate grazie ai bonus fiscali recentemente introdotti e potenziati, il sottoscritto perito estimatore ritiene improbabile che dalla vendita all'asta possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore del bene qui quantificato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **126.400,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per lavori di straordinaria manutenzione di tipo strutturale	-31.600,00
decurtazione per condizioni generali di fatiscenza e necessità di interventi	-25.280,00
decurtazione per autorizzazione e installazione di fossa Imhoff o pozzo a tenuta con svuotamento periodico	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 64.520,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 64.520,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio estimativo adottato per la valutazione degli immobili in esame è quello "sintetico-comparativo", con adeguamento in base al costo di trasformazione, trattandosi di immobili che, pur

ultimati sul piano sostanziale, necessitano del perfezionamento o riallineamento di alcuni passaggi amministrativi che richiedono l'esborso di somme che devono essere computate a fini della formazione del prezzo di vendita.

Gli immobili oggetto di stima sono stati infatti valutati a metro quadrato di superficie commerciale, dove per essa si intende la superficie lorda, modificata attraverso alcuni coefficienti mercatili stabiliti in funzione della destinazione d'uso degli spazi. Per l'abitazione detto coefficiente sarà pari ad 1, mentre per le pertinenze accessorie abitabili o non abitabili, avrà valori tabellari e comunque inferiori ad 1; in particolare il coefficiente mercatile vale 0,33 per i balconi, verande e ripostigli.

Il valore unitario dell'immobile (valore per metro quadrato), è stato stimato partendo dal valore medio, calcolato in base ad una media (opportunamente corretta) dei valori minimo e massimo di zona rilevati dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, e modificato attraverso un coefficiente maggiore o minore di 1, funzione delle oscillazioni qualitative della unità immobiliare oggetto di stima rispetto alle condizioni ordinarie e medie della zona. Detto coefficiente è ricavato sulla base di caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, che di seguito si riassumono:

Centralità, posizione panoramica, tipologia degli insediamenti edilizi abitativi, presenza di attrezzature pubbliche, collegamenti viari e di trasporto pubblico e vicinanza da strutture urbane di disturbo;

Caratteristiche dell'unità immobiliare: innanzitutto la dimensione, che corrisponde all'appetibilità dell'immobile sul mercato, essendo gli appartamenti di ridotta superficie o quelli facilmente frazionabili i più richiesti; inoltre la posizione, che influenza gli affacci, le vedute panoramiche, gli spazi esterni comuni e l'esposizione climatica; le caratteristiche di finitura e le dotazioni dell'immobile, anche in riferimento agli standard della zona; l'altezza utile, la distribuzione degli spazi, il tipo di rifiniture e lo stato di conservazione, la presenza di accessori fissi e la efficienza e le modalità delle dotazioni impiantistiche.

Il valore così ottenuto è stato confrontato, per una verifica di congruità ed attraverso un'accurata indagine di mercato, con i valori di immobili aventi caratteristiche analoghe, compravenduti nel recente periodo (si vedano comparazioni sopra citate).

Una volta ottenuto il valore nominale della unità immobiliare, il sottoscritto ha proceduto a detrarre da tale valore il costo di trasformazione, ossia gli esborsi ancora necessari per il completamento o riallineamento urbanistico-catastale.

Sono state prese in esame le seguenti voci: a) presentazione di SCIA in sanatoria per avvenuta realizzazione di una finestra; b) correzione planimetria catastale per avvenuta realizzazione di n. 2 finestre non rappresentate nella planimetria catastale in atti e per la diversa superficie del terrazzo al piano primo con presenza di una risega; il tutto come meglio esplicitato e spiegato negli appositi paragrafi della presente relazione.

Inoltre si è tenuto conto della necessità di dotare l'edificio di pozzo Imhoff e relativa autorizzazione allo scarico su suolo, nonché delle decurtazioni dovute alle condizioni di conservazione dell'edificio ed alla necessità di interventi sullo stesso, nonché all'area in cui sorge l'edificio, prossima ad una cava di inerti, il tutto come meglio specificato negli appositi paragrafi della presente relazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Chieti, osservatori del mercato immobiliare OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari Anno 2024 - Semestre I

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Canosa Sannita

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	0,00	0,00	64.520,00	64.520,00
				64.520,00 €	64.520,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.520,00**

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: **€. 329,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.200,00**

data 18/02/2025

il tecnico incaricato
Pierluigi D'Angelo



D'Angelo Pierluigi
Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Chieti
Ingegnere
18.02.2025 13:48:09
GMT+01:00