



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

17/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Avv. Elio Carlino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Dr. Ing. 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

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 17/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CHIETI viale Europa 13 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile consiste in un ampio appartamento posto al secondo piano di una palazzina sita in viale Europa n. 13, l'edificio è stato edificato ad inizio anni'70 (licenza edilizia del 1968 e primo accatastamento del 1971), dispone di due piani interrati e sette piani fuoriterra. La struttura portante è in cemento armato, con pareti in laterizio intonacate e rifinite a civile, solai in laterocemento; lo stato di manutenzione esterno è discreto ma si necessita di straordinaria manutenzione dei frontalini dei balconi in cemento armato, soggetti a scrostamenti per carbonatazione dovuti ad infiltrazioni meteoriche dai pavimenti e dai frontalini dei balconi stessi, privi di impermeabilizzazione. L'unità immobiliare oggetto di vendita all'asta si trova al secondo piano (identificativi catastali: fg. 36 part. 338 sub. 24, classe A/2, classe 4, 12 vani, superficie catastale lorda: 251 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 242 mq) rendita € 1.766,28 e dispone di un piccolo ripostiglio al secondo piano seminterrato ed è incluso nel trasferimento anche il diritto permanente e gratuito al posteggio di n. 2 vetture di media grandezza nei posti auto distinti ai n. 14 e 15, di complessivi mq. 26, quindi pari a 58/1000 nel locale ad uso autorimessa sito al piano secondo seminterrato rispetto al viale Europa ed accessibile dal viale della Liberazione, catastalmente censito al foglio n. 36, particella 338 sub. 64, cat. C/6, classe 5 di più ampia consistenza (438 mq).

L'unità immobiliare (appartamento) gode di ottima esposizione con visuale panoramica su tre lati, mediante ampie finestre e balconi su tutti i fronti (nord-est, sud-est e sud-ovest), inoltre la zona dove sorge l'edificio è in pieno centro, contornata da due viali (viale Europa e viale della Liberazione) e prossima alla villa Comunale ed al museo, inoltre, sempre a poca distanza vi è il belvedere della Civitella, in sostanza la zona ove è situato l'immobile è quella più appetibile dal punto di vista residenziale della città di Chieti ed è anche vicina al centro storico medioevale della città.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-2, interno A26, scala B, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 338 sub. 24 (catasto fabbricati), partita 8595, categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, rendita 1.766,28 Euro, indirizzo catastale: viale Europa 13, piano: S2-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita per notaio Dionigi Alessandro in Pesaro, rep. nn5885/4445 del 04/09/2013, trascritto a Chieti il 16/09/2013 ai nn. 15331/11722

Coerenze: parti comuni condominiali (vano scala ed ascensore), distacco su viale della Liberazione, Cocco, salvo se altri

è incluso il diritto di posteggio permanente e gratuito di due vetture di media grandezza nei posti auto distinti con i numeri 14 e 15 di complessivi mq. 26 , quindi pari a 58/1000 (cinquantotto millesimi) nel locale condominiale ad uso autorimessa sito al piano secondo sottostrada rispetto al viale Europa ed accessibile dal viale della Liberazione, così come

riportato nell'atto ricevuto dal notaio dott. Germano De Cinque in data 28/12/1993 rep. 37143/13552; detto locale risulta catastalmente distinto, con maggior consistenza, nel NCEU del Comune di Chieti, foglio 36, part. 338 sub. 64.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1971.

A.1 box doppio, identificato con il numero 14-15.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 338 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 26 mq, indirizzo catastale: viale Europa, 13, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto ricevuto dal notaio dott. Germano De Cinque in data 28/12/1993 rep. 37143/13552; detto locale risulta catastalmente distinto, con maggior consistenza, nel NCEU

diritto di posteggio permanente e gratuito di due vetture di media grandezza nei posti auto distinti con i numeri 14 e 15 di complessivi mq. 26 , quindi pari a 58/1000 (cinquantotto millesimi) nel locale condominiale ad uso autorimessa sito al piano secondo sottostrada rispetto al viale Europa, accessibile da viale della Liberazione, così come riportato nell'atto ricevuto dal notaio dott. Germano De Cinque in data 28/12/1993 rep. 37143/13552; detto locale risulta catastalmente distinto, con maggior consistenza, nel NCEU del Comune di Chieti, foglio 36, part. 338 sub. 64. Nota: l'accesso carrabile avviene dalla retrostante via della Liberazione.

diritto di posteggio permanente e gratuito di due vetture di media grandezza nei posti auto distinti con i numeri 14 e 15 di complessivi mq. 26 , quindi pari a 58/1000 (cinquantotto millesimi) nel locale condominiale ad uso autorimessa sito al piano secondo sottostrada rispetto al viale Europa, accessibile da viale della Liberazione, così come riportato nell'atto ricevuto dal notaio dott. Germano De Cinque in data 28/12/1993 rep. 37143/13552; detto locale risulta catastalmente distinto, con maggior consistenza, nel NCEU del Comune di Chieti, foglio 36, part. 338 sub. 64.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 263.330,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 229.000,00
Data di conclusione della relazione:	28/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare, nella stima si è tenuto conto di tale aspetto applicando una decurtazione del 5% al valore nominale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il costo di cancellazione delle formalità pregiudizievoli elencate è stato quantificato come segue: € 294 (di cui € 200 per imposta ipotecaria, € 35 bollo, € 59 taxa ipotecaria) per ciascuno dei tre pignoramenti, mentre, per ciascuna delle due ipoteche: € 35 per bollo, € 59 per taxa ipotecaria ed € 1145 per imposta ipotecaria (pari a 0,5% del prezzo a base d'asta di € 229.000). Infine si è applicato un arrotondamento finale di -144,47 € per tenere conto delle spese di voltura e arrotondamento finale del valore a base d'asta per il primo incanto.

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** annotata, stipulata il 23/01/2017 a firma di Notaio Giordano Gennaro Luca ai nn. 4041/3310 di repertorio, iscritta il 08/02/2017 a Chieti ai nn. 2154/257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 400.000.

Importo capitale: € 200.000.

Annotazione NN 18064/1694 del 03/10/2022 derivante da annotazione ad iscrizione per inefficacia parziale del 19/11/2021 emessa da Tribunale di Chieti n. rep. 1009

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 11/12/2018 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 847 di repertorio, iscritta il 05/12/2022 a Chieti ai nn. 22635/2480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 8.298.291,29.

Importo capitale: € 3.000.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/09/2012 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti con sede in Chieti (CH) ai nn. 912 di repertorio, trascritta il 19/10/2012 a Chieti ai nn. 17904/13926, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 06/08/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti con sede in Chieti (CH) ai nn. 625 di repertorio, trascritta il 16/09/2015 a Chieti ai nn. 14059/10630, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 30/01/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti con sede in Chieti (CH) ai nn. 67 di repertorio, trascritta il 24/02/2025 ai nn. 3420/2658, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , 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:	€. 1.252,45
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 8.500,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.492,53
Millesimi condominiali:	42,40

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: E' incluso il diritto di posteggio permanente e gratuito per n. 2 vetture di media dimensione nel locale ad uso autorimessa al piano S2
Ulteriori avvertenze:

Le spese straordinarie deliberate e non ancora scadute riguardano l'adeguamento di prevenzione incendi per l'autorimessa, la spesa complessiva deliberata è di € 100.200 + oneri, la quantificazione e la ripartizione è la seguente: spese tecniche: 15% di € 100.200 = € 15.030, IVA 22% su spesa totale e spese tecniche: € 25.351, spesa complessiva: € 140.581, la ripartizione tiene conto che l'incidenza dei posti auto di diritto esclusivo è di 58/1000 (cfr. atto notar De cinque rep. 37143/13552 del 28/12/1993), pertanto la spesa ammonta ad € 8.153,69, che si approssimano ad € 8.500 per tenere conto di imprevisti in corso d'opera.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si attesta la continuità delle trascrizioni nel ventennio. Si precisa che l'attuale proprietario, coniugato, gode della proprietà piena ed esclusiva del bene, che è stato acquistato in regime di separazione legale dei beni. Negli atti di provenienza sopra indicati è incluso, col trasferimento di proprietà, anche il diritto di posteggio permanente e gratuito di due vetture di media grandezza nei posti auto distinti con i numeri 14 e 15 di complessivi mq. 26 , quindi pari a 58/1000 (cinquantotto millesimi) nel locale condominiale ad uso autorimessa sito al piano secondo sottostrada rispetto al viale Europa, così come riportato nell'atto ricevuto dal notaio dott. Germano De Cinque in data 28/12/1993 rep. 37143/13552; detto locale risulta catastalmente distinto, con maggior consistenza, nel NCEU del Comune di Chieti, foglio 36, part. 338 sub. 64

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/09/2013), con atto stipulato il 04/09/2013 a firma di Notaio Alessandro Dionigi con sede in Pesaro ai nn. 5885/4445 di repertorio, trascritto il 16/09/2013 a Chieti ai nn. 15331/11722.

Atto contenente contestuale rettifica al precedente atto per notaio Germano De Cinque in Chieti, rep. 37143/13552 del 28/12/1993, registrato a Chieti il 17/01/1994 al n. 1407 e ivi trascritto il 21/01/1994 ai nn. 1226/1053, per correzione della indicazione del subalterno in cui sono ricompresi i posti auto sui quali si ha diritto di posteggio permanente e gratuito (sub. 64 corretto, in luogo dell'errato sub. 63)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 28/12/1993 fino al 04/09/2013), con atto stipulato il 28/12/1993 a firma di Notaio Germano de

Cinque in Chieti ai nn. 37143/13552 di repertorio, registrato il 17/01/1994 a Chieti ai nn. 1407, trascritto il 21/01/1994 a Chieti ai nn. 1226/1053.

Rettifica a margine con trascrizione ai nn. 15330/11721 del 16/09/2013 derivante da atto di compravendita n. rep. 5885/4445 del 04/09/2013 per notaio Dionigi Alessandro con sede in Pesaro, per correzione della indicazione del subalterno in cui sono ricompresi i posti auto sui quali si ha diritto di posteggio permanente e gratuito (sub. 64 corretto, in luogo dell'errato sub. 63)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Successivamente alla costruzione, sono state effettuate opere di ristrutturazione con modifica di alcune pareti divisorie interne, non regolarmente assentite e necessitanti di SCIA in sanatoria e presentazione di planimetria catastale aggiornata. Il costo di tali operazioni è indicato nella stima. Si riporta in allegato la planimetria aggiornata per presentazione SCIA in sanatoria ed aggiornamento catastale DOCFa.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **21785/2065**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 21785/2065 di protocollo.

Successivamente alla costruzione, sono state effettuate opere di ristrutturazione con modifica di alcune pareti divisorie interne, non regolarmente assentite e necessitanti di SCIA in sanatoria e presentazione di planimetria catastale aggiornata. Il costo di tali operazioni è indicato nella stima,

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano dei Servizi vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 586 del 14/07/2008 - D.C.C. n. 61 del 23.08.2010 - D.C.C. n. 625 del 25.03.2014, l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici:

NTA Capo III, artt. 1-12

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Successivamente alla costruzione, sono state effettuate opere di ristrutturazione con modifica di alcune pareti divisorie interne, non regolarmente assentite e necessitanti di SCIA in sanatoria e presentazione di planimetria catastale aggiornata tramite procedura DOCFa. Il costo di tali operazioni è indicato nella stima.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Successivamente alla costruzione, sono state effettuate opere di ristrutturazione con modifica di alcune pareti divisorie interne, non regolarmente assentite e necessitanti di SCIA in sanatoria e presentazione di planimetria catastale aggiornata. Il costo di tali operazioni è indicato nella stima, (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione SCIA in sanatoria, si riporta planimetria aggiornata da presentare al S.U.E. tramite SCIA in sanatoria per modifiche interne.

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

Costi di regolarizzazione:

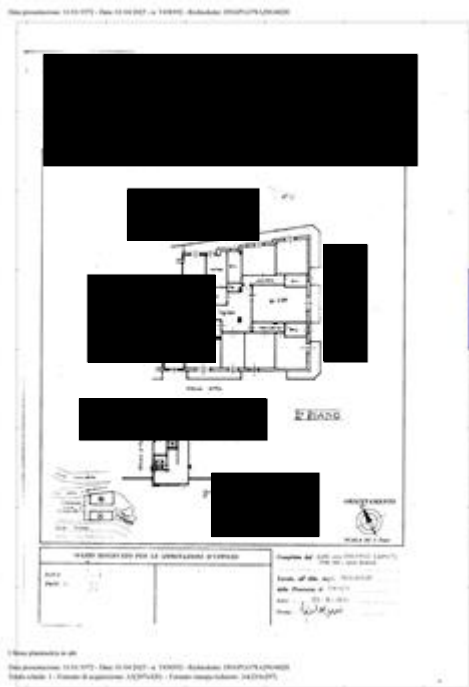
- SCIA in sanatoria, il costo preventivabile è di € 516,00 quale oblazione per sanatoria, € 300

per diritti vari ed € 984 per oneri tecnici incluso iva: € 1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano 2.

Presentazione SCIA in sanatoria, si riporta planimetria aggiornata da presentare al S.U.E. tramite SCIA in sanatoria per modifiche interne.



Planimetria in atti, non corretta, da aggiornare



Planimetria aggiornata da presentare al S.U.E. tramite SCIA in sanatoria per modifiche interne

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: Decreto Legge 31 maggio 2010, n. 78, coordinato con la Legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per variazione planimetrica; si allega nuova planimetria da presentare. Si riporta in allegato la planimetria aggiornata da presentare tramite procedura DOCFA con causale: ristrutturazione, diversa distribuzione degli spazi interni.

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

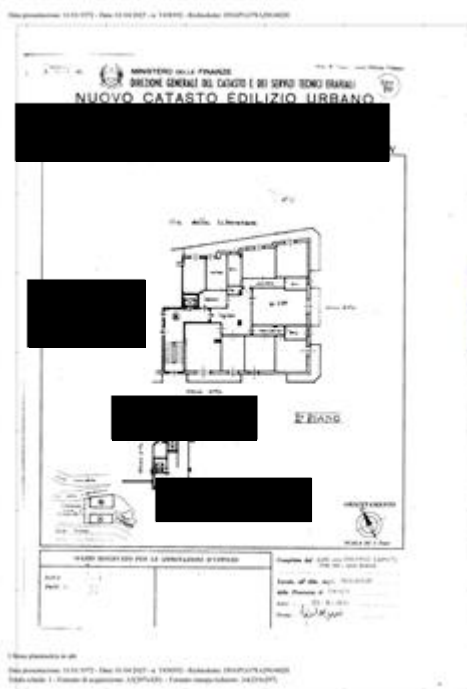
Costi di regolarizzazione:

- diritti di presentazione DOCFA € 70 + oneri tecnici € 800 iva inclusa: € 870,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a appartamento al piano 2.

Si riporta in allegato la planimetria aggiornata da presentare tramite procedura DOCFA con causale: ristrutturazione, diversa distribuzione degli spazi interni.



Planimetria in atti, non corretta, da aggiornare



Planimetria corretta, da presentare con procedura DOCFA con causale: ristrutturazione, diversa distribuzione degli spazi interni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHIETI VIALE EUROPA 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIETI viale Europa 13 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L’immobile consiste in un ampio appartamento posto al secondo piano di una palazzina sita in viale Europa n. 13, l’edificio è stato edificato ad inizio anni’70 (licenza edilizia del 1968 e primo accatastamento del 1971), dispone di due piani interrati e sette piani fuoriterra. La struttura portante è in cemento armato, con pareti in laterizio intonacate e rifinite a civile, solai in laterocemento; lo stato di manutenzione esterno è discreto ma si necessita di straordinaria manutenzione dei frontalini dei balconi in cemento armato, soggetti a scrostamenti per carbonatazione dovuti ad infiltrazioni meteoriche dai pavimenti e dai frontalini dei balconi stessi, privi di impermeabilizzazione. L’unità immobiliare oggetto di vendita all’asta si trova al secondo piano (identificativi catastali: fg. 36 part. 338 sub. 24, classe A/2, classe 4, 12 vani, superficie catastale lorda: 251 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 242 mq) rendita € 1.766,28 e dispone di un piccolo ripostiglio al secondo piano seminterrato ed è incluso nel trasferimento anche il diritto permanente e gratuito al posteggio di n. 2 vetture di media grandezza nei posti auto distinti ai n. 14 e 15, di

complessivi mq. 26, quindi pari a 58/1000 nel locale ad uso autorimessa sito al piano secondo seminterrato rispetto al viale Europa ed accessibile dal viale della Liberazione, catastalmente censito al foglio n. 36, particella 338 sub. 64, cat. C/6, classe 5 di più ampia consistenza (438 mq).

L'unità immobiliare (appartamento) gode di ottima esposizione con visuale panoramica su tre lati, mediante ampie finestrate e balconi su tutti i fronti (nord-est, sud-est e sud-ovest), inoltre la zona dove sorge l'edificio è in pieno centro, contornata da due viali (viale Europa e viale della Liberazione) e prossima alla villa Comunale ed al museo, inoltre, sempre a poca distanza vi è il belvedere della Civitella, in sostanza la zona ove è situato l'immobile è quella più appetibile dal punto di vista residenziale della città di Chieti ed è anche vicina al centro storico medioevale della città.

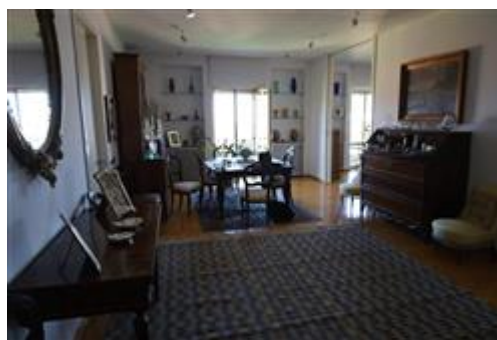
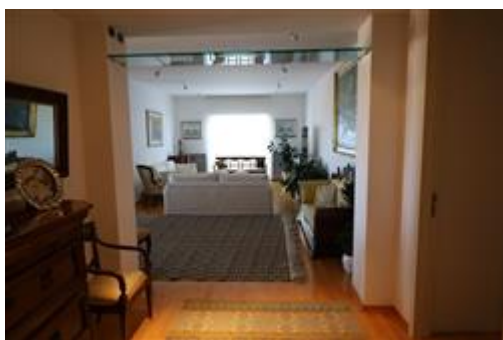
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2-2, interno A26, scala B, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

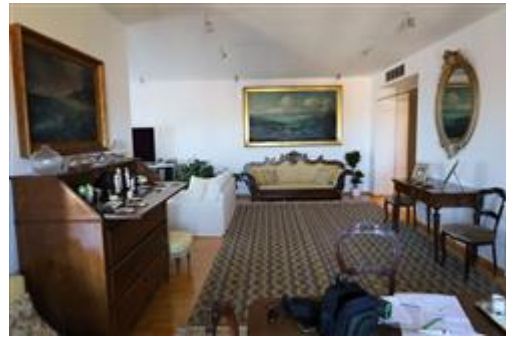
- foglio 36 particella 338 sub. 24 (catasto fabbricati), partita 8595, categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, rendita 1.766,28 Euro, indirizzo catastale: viale Europa 13, piano: S2-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita per notaio Dionigi Alessandro in Pesaro, rep. nn5885/4445 del 04/09/2013, trascritto a Chieti il 16/09/2013 ai nn. 15331/11722

Coerenze: parti comuni condominiali (vano scala ed ascensore), distacco su viale della Liberazione, Cocco, salvo se altri

è incluso il diritto di posteggio permanente e gratuito di due vetture di media grandezza nei posti auto distinti con i numeri 14 e 15 di complessivi mq. 26 , quindi pari a 58/1000 (cinquantotto millesimi) nel locale condominiale ad uso autorimessa sito al piano secondo sottostrada rispetto al viale Europa ed accessibile dal viale della Liberazione, così come riportato nell'atto ricevuto dal notaio dott. Germano De Cinque in data 28/12/1993 rep. 37143/13552; detto locale risulta catastalmente distinto, con maggior consistenza, nel NCEU del Comune di Chieti, foglio 36, part. 338 sub. 64.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 7 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1971.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono zona commerciale Chieti - Sambuceto -Pescara a circa 5 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete dati con fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico, villa comunale, Museo D'Abruzzo, parco e belvedere della Civitella.



SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è adibita a civile abitazione, dispone di finiture di ottima qualità ed è in buono stato di manutenzione (salvo quanto già detto relativamente ai frontalini dei balconi), essa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e radiatori, dispone inoltre di n. 3 pompe di calore per integrazione del riscaldamento e per raffrescamento estivo di una parte degli ambienti. L'unità inoltre è dotata di impianto di distribuzione del gas metano, impianto elettrico, idrico sanitario. Essa è accessibile sia tramite vano scala (scala B del condominio) che tramite ascensore condominiali e dispone di n. 2 porte di accesso dal pianerottolo condominiale.

Partendo dal portone principale di ingresso, si ha un'ampia zona di ingresso con salotto a vista per un totale di circa 68 mq, con una appendice verso sinistra dalla quale si accede ad uno studio della superficie di circa 14,5 mq e ad un bagno di servizio di circa 5,7 mq; dal salone principale, passando per un disimpegno, si accede alla cucina di circa 22 mq, comunicante con un piccolo ripostiglio di 2 mq; dal disimpegno inoltre è possibile accedere ad un secondo bagno di servizio di superficie di circa 4,5 mq. A destra dell'ingresso invece si sviluppa la zona notte, mediante un corridoio dal quale è possibile accedere a quattro stanze (superfici di circa 22, 13 15 e 16 mq rispettivamente) ed un bagno di circa 4,8 mq, posto in fondo al corridoio.

In definitiva, quindi, l'appartamento si compone di ampia zona di soggiorno, studio, cucina, 1 disimpegno tra salone e cucina, ampia cucina, tre bagni, un ripostiglio al piano ed un al piano secondo seminterrato, quattro stanze da letto. La superficie calpestabile dell'appartamento ammonta a circa 200 mq, oltre quattro balconi per totali mq 49 circa, ripostiglio al piano seminterrato di circa 3 mq e diritto d'uso perpetuo e gratuito di n. 2 posti auto (diritto d'uso nell'ambito della autorimessa condominiale) per circa 26 mq complessivi.


La superficie commerciale lorda ammonta a totali mq. 240, considerando anche le superfici perbalconi e ripostigli, con ragguaglio ad 1/3.


Per quanto riguardante le finiture, il pavimento è in legno parquet di colore noce chiaro, nei bagni e nella zona cucina/ripostiglio i pavimenti sono in grès di colore chiaro ed i rivestimenti ceramici, le porte interne sono in legno tamburato e laccate di colore bianco panna; i corpi scaldanti sono ad elementi in ghisa pitturati di bianco, gli infissi sono in alluminio a taglio freddo con doppia finestra e tapparella motorizzata. I muri sono rifiniti a civile e tinteggiati di colore bianco, tutta la zona giorno e la zona notte sono controsoffittate ad una altezza di circa 280 cm (a fronte dei 297 cm nominali tra pavimento e solaio) con una controsoffittatura isolante sia a livello termico che acustico (prestazioni termo acustiche non note e non oggetto di alcuna certificazione); i corpi illuminati sono costituiti da faretti alogeni posti in parte a soffitto ed in parte a parete. Le condizioni di finitura e manutenzione interne sono ottime, per quanto riguarda l'esterno si necessita di interventi di risanamento dei frontalini dei balconi che, non essendo impermeabilizzati, sono attualmente in parte ammalorati ed affetti dal fenomeno della carbonatazione, pertanto si necessita di impermeabilizzazione con rifacimento delle pavimentazioni e soglie e ripristino dei frontalini con tinteggiatura degli stessi e dei cieli dei balconi (si precisa che, ad oggi, tali lavori non sono ancora stati deliberati dal Condominio). L'unità immobiliare è priva di certificazione energetica in corso di validità.


Tramite la scala e/o ascensore condominiali si accede al piano secondo seminterrato nel quale si trova un piccolo ripostiglio ad uso esclusivo di circa 3 mq e, nella zona indivisa dell'autorimessa avente accesso carrabile dal retrostante viale della Liberazione, si trovano i posti auto n. 14 e 15 (totale 26 mq) il cui diritto d'uso perpetuo e gratuito è incluso nel trasferimento dopo aggiudicazione d'asta, in quanto nascente nell'atto di provenienza del bene staggito e diritto non separatamente alineabile dal bene principale rappresentato dalla unità abitativa a cui detti posti auto sono legati, come già indicato in più punti della presente relazione.

Si segnala che, rispetto allo stato legittimo assentito in sede di prima costruzione, l'appartamento al piano secondo presenta delle difformità dovute ad una diversa ripartizione interna degli spazi; la difformità è risolvibile tramite presentazione di SCIA in sanatoria presso il SUE comunale e di nuova planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate, mediante procedura DOCFCA con causale: variazione planimetrica per ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni. Si allega la planimetria aggiornata da presentare. I costi di tali operazioni sono stati contemplati nella stima del prezzo a base d'asta.

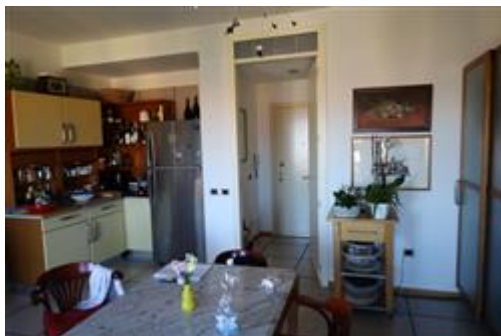
Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e balconi realizzati in alluminio. taglio freddo vetro singolo ma con controfinestra al di sopra della media 

infissi interni: porte tamburate laccate realizzati in legno tamburato. ottimo stato di conservazione ottimo 

pareti esterne: costruite in pareti in laterizio intonacate con coibentazione in nessuna, il al di sopra della media 

rivestimento è realizzato in quarzo-acrilico		
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle ceramiche. balconi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato. parquet (gres nei bagni e cucina e relativi rivestimenti)	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in controsoffittatura in cartongesso. controsoffittatura per isolamento acustico e termico	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portone in legno realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: nn	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> controfinestre in alluminio e tapparelle realizzate in alluminio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in quarzo acrilico. necessitate di straordinaria manutenzione in pochi punti	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in tinteggiatura civile bianca realizzato in tempera	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> scala B condominiale con rivestimento in pietra levigata	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> ascensore condominiale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> split negli ambienti con unità esterna con alimentazione a elettrica con diffusori in aria	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 240 V	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> citofono condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> pubblica fognatura la reti di smaltimento è realizzata in pubblica con recapito in collettore comunale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> gas naturale (metano) con alimentazione a da cabina di riduzione	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in tabazioni e rete pubblica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas naturale (metano)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in soletta in c.a.. evidenti segni di carbonatazione da infiltrazioni di acque meteoriche; necessario intervento di manutenzione straordinaria	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> soletta in c.a. realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> laterocemento	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

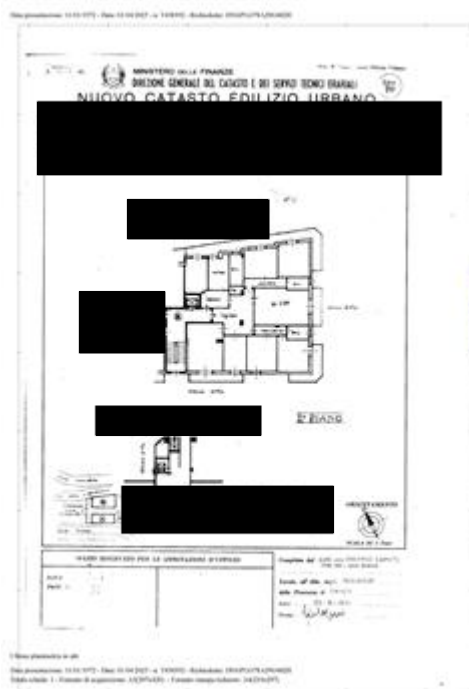


CONSISTENZA:

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



Planimetria in atti, non corretta, da aggiornare



Planimetria corretta da presentare quale aggiornamento, sia con SCIA in sanatoria presso il SUE sia presso l'Agenzia delle Entrate con procedura DOCEA

ACCESSORI:

box doppio, identificato con il numero 14-15.

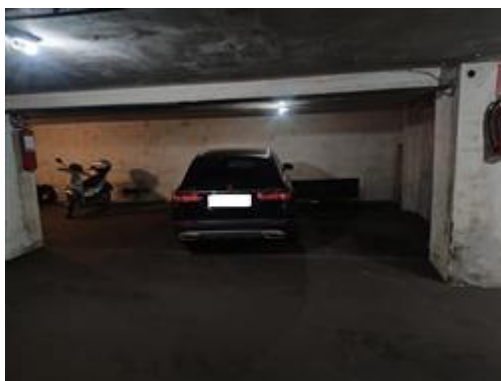
Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 338 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 26 mq, indirizzo catastale: viale Europa, 13, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto ricevuto dal notaio dott. Germano De Cinque in data 28/12/1993 rep. 37143/13552; detto locale risulta catastalmente distinto, con maggior consistenza, nel NCEU del Comune di Chieti, foglio 36, part. 338 sub. 64.

Coerenze: corridoio, vano scala, Vaccarella-Iacchini, salvo se altri.

diritto di posteggio permanente e gratuito di due vetture di media grandezza nei posti auto distinti con i numeri 14 e 15 di complessivi mq. 26 , quindi pari a 58/1000 (cinquantotto millesimi) nel locale condominiale ad uso autorimessa sito al piano secondo sottostrada rispetto al viale Europa, accessibile da viale della Liberazione, così come riportato nell'atto ricevuto dal notaio dott. Germano De Cinque in data 28/12/1993 rep. 37143/13552; detto locale risulta catastalmente distinto, con maggior consistenza, nel NCEU del Comune di Chieti, foglio 36, part. 338 sub. 64. Nota: l'accesso carrabile avviene dalla retrostante via della Liberazione.

diritto di posteggio permanente e gratuito di due vetture di media grandezza nei posti auto distinti con i numeri 14 e 15 di complessivi mq. 26 , quindi pari a 58/1000 (cinquantotto millesimi) nel locale condominiale ad uso autorimessa sito al piano secondo sottostrada rispetto al viale Europa, accessibile da viale della Liberazione, così come riportato nell'atto ricevuto dal notaio dott. Germano De Cinque in data 28/12/1993 rep. 37143/13552; detto locale risulta catastalmente distinto, con maggior consistenza, nel NCEU del Comune di Chieti, foglio 36, part. 338 sub. 64.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 142/2014

Descrizione: piena proprietà (1/1) di un'unità immobiliare, occupata dai proprietari, su unico livello sita in Chieti alla via della Liberazione, 143, piano terzo, costituita da un ingresso, tinello con angolo cottura, soggiorno, studio, tre camere da letto, ripostiglio, due bagni e disimpegno, al piano interrato dello stesso edificio è presente un ulteriore locale adibito a magazzino, il tutto per una superficie complessiva commerciale di mq. 171,81 riportato nel N.C.E.U. del Comune di Chieti al foglio n. 48, part.lla n. 125 sub 8, cat. A/2, Cl. II, vani, 7,5, rendita € 813,42, 1

Indirizzo: Via della Liberazione, 143 Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.077,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 291.541,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.343,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 40.00 m

Numero Tentativi: 14

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/03/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 67/2021

Descrizione: Diritti di proprietà pari all'intero 1/1 su appartamento di civile abitazione sito nel Comune di Chieti alla Via Pietro Falco n. 21, situato al piano terzo di un condominio di sei piani fuori terra. L'unità abitativa ha una superficie lorda di circa 89,00 mq e calpestabile di circa 73 mq, due balconi di circa 12 mq e una cantina posta al piano terra di circa 4 mq. L'appartamento si compone di una cucina, un soggiorno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio, unite tutte da un lungo corridoio. Discrete condizioni generali ad eccezione dell'impianto di riscaldamento che non risulta

più essere collegato alla linea principale condominiale. Catastalmente: foglio di mappa n. 47 del Comune di Chieti, particella 906, sub. 5, zona 1, cat. A3, vani 5,5, r.c. 553,90. L'immobile risulta essere occupato dal debitore esecutato. Per la descrizione completa si rinvia alla perizia e agli allegati e documenti integrativi a corredo. , 1

Indirizzo: Via Pietro Falco, 21 Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 65.450,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 20.709,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 62.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 2/2020

Descrizione: Quota pari a 1/1 del diritto di piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo sita in Chieti Viale Europa n.8, censita in catasto fabbricati, al foglio 47, particella 54, sub 5, Z.C. 1, categ. A/2 di classe 2^a vani 7, superficie catastale mq. 153 e costituita da unità abitativa, ubicata al piano primo ricompresa in edificio condominiale, con annessa cantina al piano seminterrato, accessibili dalla gradinata condominiale. Il fabbricato è dotato di doppio ingresso sia da Viale Europa che da via F. Quarantotti. Costituita da ingresso, ampio soggiorno, pranzo-cucina, disimpegni, due servizi igienici, tre camere da letto e due ripostigli, con altezza netta di ml. 3.00, per una superficie lorda di mq. 142,50 e quella netta di mq 120,69; ampio balcone con affaccio su via F. Quarantotti, veranda e balcone su Viale Europa, per complessivi mq. 22,00; cantina al piano seminterrato della superficie lorda di mq. 7,20 e quella netta di mq. 5,90 con altezza netta di ml. 2,24., 1

Indirizzo: Viale Europa, 8 Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 139.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 104.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 83.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/10/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 132/2014

Descrizione: Piena proprietà di appartamento (interno 18) al sesto piano (attico), scala B dell'edificio condominiale "Europa Unita" in Chieti al Viale Europa n.59, attualmente disabitato, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, tinello-cucina, doppi servizi, ripostiglio, corridoi di disimpegno e due verande di circa mq.40, usufruisce di un circostante balcone di circa mq.90 ed ha una superficie lorda di circa mq. 265 e un'altezza di m.3,00., 1

Indirizzo: Viale Europa , 59 Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 162.374,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 346.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 162.374,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 91.00 m
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 19/10/2016
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 132/2014
Descrizione: Piena proprietà di appartamento (interno 19) al settimo piano (sottotetto), scala B dell'edificio condominiale "Europa Unita" in Chieti al Viale Europa n.59, attualmente disabitato, composto da ingresso, soggiorno, tre camere, cucina, doppi servizi, corridoio di disimpegno, veranda-ripostiglio (di circa mq.8) e ripostigli sottotetto (di circa mq.22), dotato di terrazzi e balconi di circa mq.42 della superficie lorda di circa mq.165 e di un'altezza utile prevalente di m.2,90., 2
Indirizzo: Viale Europa , 59 Chieti, CH
Superfici accessorie:
Prezzo: 52.738,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 166.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 52.738,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 91.00 m
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/05/2017
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 100/2015
Descrizione: Piena proprietà di un Appartamento ad uso residenziale di superficie utile di circa 65 mq, al piano 1° Sottostrada, composto da Ingresso/Disimpegno, Soggiorno, Cucina/Pranzo, n° 02 Camere da Letto, Bagno e n° 02 piccoli balconi di circa mq. 5 complessivi a livello che si affacciano su Via della Liberazione, con annesso piccolo Ripostiglio di circa mq. 5 al piano 2° Sottostrada, 1
Indirizzo: Via Via XXIV Maggio, 5 Chieti, CH
Superfici accessorie:
Prezzo: 88.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 101.447,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 101.447,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 182.00 m
Numero Tentativi: 1

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 800 €/mq a 1200 €/mq, considerando che l'unità immobiliare si trova in condizioni buone sia sotto il profilo strutturale che per le rifiniture (salvo necessità di interventi di impermeabilizzazione dei balconi e ripristino dei frontalini), si reputa congruo attribuire un valore di 1100 €/mq e pertanto il prezzo di mercato è calcolabile come segue: Superficie lorda totale, ottenuta considerando il ragguaglio delle superfici accessorie = $222 + 1/3 * (3 + 7 + 9 + 6 + 27) = 240$ mq Valore unitario = 1100 €/mq Valore di stima = 240 mq

x 1100 €/mq = 264.000 € . A tale cifra è da aggiungere il valore connesso al diritto di posteggio permanente e gratuito di due vetture di media grandezza nei posti auto distinti con i numeri 14 e 15 di complessivi mq. 26 , quindi pari a 58/1000 (cinquantotto millesimi) nel locale condominiale ad uso autorimessa sito al piano secondo sottostrada rispetto al viale europa, così come riportato nell'atto ricevuto dal notaio dott. Germano De Cinque in data 28/12/1993 rep. 37143/13552; detto locale risulta catastalmente distinto, con maggior consistenza, nel NCEU del Comune di Chieti, foglio 36, part. 338 sub. 64. La valutazione di detto diritto d'uso ammonta a 600 €/mq e pertanto: 600 €/mq x 26 mq= € 15.600. Complessivamente quindi la valutazione de"immobile ammonta ad € 279.600, che si approssima ad € 280.000. A tale cifra sono da attuare le decurtazioni per via della sistemazione delle difformità edilizie e catastali, come separatamente quantificate. Considerando il periodo di stagnazione del mercato immobiliare e la disponibilità di unità immobiliari nuove o già ristrutturare 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: **280.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 280.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 280.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 800 €/mq a 1200 €/mq, considerando che l'unità immobiliare si trova in condizioni buone sia sotto il profilo strutturale che per le rifiniture (salvo necessità di interventi di impermeabilizzazione dei balconi e ripristino dei frontalini), si reputa congruo attribuire un valore di 1100 €/mq e pertanto il prezzo di mercato è calcolabile come segue: Superficie lorda totale, ottenuta considerando il ragguaglio delle superfici accessorie = $222 + 1/3 * (3 + 7 + 9 + 6 + 27) = 240$ mq Valore unitario = 1100 €/mq Valore di stima= 240 mq x 1100 €/mq = 264.000 € . A tale cifra è da aggiungere il valore connesso al ;diritto di posteggio permanente e gratuito di due vetture di media grandezza nei posti auto distinti con i numeri 14 e 15 di complessivi mq. 26 , quindi pari a 58/1000 (cinquantotto millesimi) nel locale condominiale ad uso autorimessa sito al piano secondo sottostrada rispetto al viale europa, così come riportato nell'atto ricevuto dal notaio dott. Germano De Cinque in data 28/12/1993 rep. 37143/13552; detto locale risulta catastalmente distinto, con maggior consistenza, nel NCEU del Comune di Chieti, foglio 36, part. 338 sub. 64. La valutazione di detto diritto d'uso ammonta a 600 €/mq e pertanto: 600 €/mq x 26 mq= € 15.600. Complessivamente quindi la valutazione de"immobile ammonta ad € 279.600, che si approssima ad € 280.000. A tale cifra sono da attuare le decurtazioni per via della sistemazione delle difformità edilizie e catastali, come separatamente quantificate. 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.

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 2023 - Semestre 2

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	280.000,00	280.000,00
				280.000,00 €	280.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non può procedersi a vendita per quote in quanto il bene non è divisibile.

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 14.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.670,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 263.330,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 26.333,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 3.360,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 4.492,53
Arrotondamento del valore finale:	€. 144,47
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 229.000,00

data 28/07/2025

il tecnico incaricato
Dr. Ing. Pierluigi D'Angelo