



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

75/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Angelo Cellini

CF:LLNGL54L01C632B

con studio in CHIETI (CH) via Nicola da Guardiagrele 21A

telefono: 3939041174

email: angelo.cellini2@virgilio.it

PEC: angelo.cellini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 75/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FARA FILIORUM PETRI Via Dell'Orefice (ex Via Buonconsiglio) 14, quartiere Centro Antico, della superficie commerciale di **198,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile esecutato è un'abitazione indipendente da cielo a terra disposta su 4 livelli e ubicata nel centro storico del Comune di Fara Filiorum Petri (CH). Al piano terra è presente un locale garage non facente parte dell'u.i. in questione. L'edificio ha sul davanti una piccola corte di mq 34 c. in comune con il locale garage.

E' in corso di ristrutturazione dal 1994 e risulta ancora al grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di ml 2.80 c..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 838 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda 251, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via BUON CONSIGLIO, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: p.lle 578, 580, 581,583 e Via Buon Consiglio (ora Via Dell'Orefice)

L'indirizzo catastale Via Buon Consiglio s.n.c. è attualmente Via Dell'Orefice n. 14

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	198,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.406,79
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.406,60
Data della valutazione:	04/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile risulta parzialmente ristrutturato con i lavori incompleti e, quindi, attualmente non

abitabile.

Occorre segnalare che l'abitazione, essendo priva di infissi, risulta sede di posa di piccioni che hanno causato un notevole deposito di guano. Tale circostanza, a causa della indiscussa condizione di insalubrità, aveva indotto il sottoscritto CTU a richiedere la preventiva pulizia dell'unità immobiliare al fine di poter effettuare il sopralluogo peritale. In seguito ad una complessa fase di consultazione di ditte specializzate nella pulizia del guano di piccione si è potuto constatare che l'operazione sarebbe stata molto onerosa (nell'ordine dei 8.000 euro). Pertanto il sottoscritto CTU, previa accurata documentazione, chiedeva al Giudice di poter effettuare il sopralluogo munito di appositi dispositivi di protezione personale. A seguito della relativa autorizzazione del 03-01-2025, si procedeva al sopralluogo in data 16-01-2025.

Si precisa che le spese di pulizia dell'immobile sono state computate tra quelle necessarie al completamento dei lavori nell'edificio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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 20/06/2001 a firma di notaio De Matteis Giovanni ai nn. rep. 41163 di repertorio, iscritta il 24/05/2021 a Chieti ai nn. 9351/905, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 116202.80.

Importo capitale: 77468.53.

Durata ipoteca: garanzia in rinnovazione.

La formalità è riferita solamente a U.I. f. 10*, p.lla 838, sub. 1 e sub. 4 comune di Fara F. Petri (CH).

* foglio di mappa errato in quanto quello corretto è il n. 7 e non il n. 10

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/10/2012 a firma di Tribunale di Pescara ai nn. rep. 2932 di repertorio, iscritta il 31/10/2012 a Chieti ai nn. 18490/1951, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna del Trib. di Pescara.

Importo ipoteca: 50000.

Importo capitale: 26446.06.

La formalità è riferita solamente a U.I. :comune di Fara Filiorum Petri Foglio 7 Particella 604 Subaltemo 2 graffate, Foglio 7 Particella 605 Subaltemo 2, Fara Filiorum Petri Foglio 7 Particella 604 Subaltemo 4 graffate, Foglio 7 Particella 605 Subaltemo 4, Ortona Foglio 25 Particella 1144 Sub. 3, Fara Filiorum Petri Foglio 7 Particella 838 Sub. 4 e Particella 838 Sub. 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/08/2007 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. rep. 460 di repertorio, trascritta il 19/09/2007 a Chieti ai nn. 19120/13127, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 01/08/2007.

La formalità è riferita solamente a U.I. nel Comune di Fara F. Petri (CH) f. n. 10*, p.lla n. 838, sub. 4. N. di foglio di mappa errati in quanto è il n. 7 anziché il n. 10 indicato

pignoramento, stipulata il 30/12/2019 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. rep. 893/2019 di repertorio, trascritta il 28/01/2020 a Chieti ai nn. 1528/1207, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento .

La formalità è riferita solamente a U.I. in Fara F. Petri (CH) foglio 7, p.lla 838, sub. 1 e 4

pignoramento, stipulata il 20/05/2024 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. rep. 2130 di repertorio, trascritta il 25/06/2024 a Chieti ai nn. 11977/9346, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a U.I. comune di Fara F. Petri (CH) foglio n. 7, p.lla n. 838, sub. 4

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

Non vi sono oneri condominiali in quanto abitazione autonoma.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 29/03/1994 a firma di Notaio Edenio Franchi ai nn. rep. 98265 di repertorio, trascritto il 01/04/1994 a Chieti ai nn. 5046/4042.

Il titolo è riferito solamente a Unità Immobiliare oggetto dell'Esecuzione

SCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Successione di morte istrato il 22/09/1987 a Uff. Registro di Chieti ai nn. den. 23/656, trascritto il 07/05/1988 . 17164/5977.

l'immobile viene indicato come Fg.10 part.Ila 838 sub. 4 e part.Ila 838 sub. 1 anzichè Fg. 7 part.Ila 838 sub. 4 e part.Ila 838 sub. 1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia. N. **31/2137**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una recinzione sul fronte dell'unità immobiliare eseguita., presentata il 19/06/1986 con il n. 2137 di protocollo, rilasciata il 09/10/1986 con il n. 31/2137 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Concessione per intero edificio comprendente l'unità immobiliare eseguita.

Concessione edilizia N. **39/2172** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Rifacimento copertura e ristrutturazione fabbricato uso civile abitazione sito in Via G. Dell'Orefice., presentata il 06/06/1994 con il n. 2172 di protocollo, rilasciata il 23/07/1994 con il n. 39/2172 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare eseguita.

- Al p.t. dell'edificio è presente una u.i. a garage non eseguita. - in data 23/08/1994, prot. 3105, Di [REDACTED] presenta una richiesta di variante alla C.E. 39/2172 per la quale non risulta rilasciata

Denuncia Lavori ai sensi della L. 662/96 N. **1328/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di completamento e ristrutturazione interna di fabbricato civile abitazione sito nel centro storico., presentata il 01/04/1998 con il n. prot. 1328 di protocollo, rilasciata il 01/04/1998, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare eseguita garage al p.t...

I relativi lavori non risultano attualmente conclusi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di C.C. n. 11 del 26-03-2009, l'immobile ricade in zona A1 - Centro Antico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Divieto di: ampliamenti, modifica sagoma, modifica prospetti. . Il titolo è riferito solamente al Immobile eseguito. Manca il Piano di Recupero previsto dalle Norme di Attuazione del P.R.G.

Regolamento edilizio comunale vigente, in forza di delibera parere S.U.P. n° 2423 del 01.10.2003, l'immobile ricade in zona Tutto il territorio comunale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) diversa tramezzatura del primo e secondo piano e del sottotetto; 2) diversa finestratura sul retro al primo e secondo piano e al sottotetto; 3) diversa finestratura sul lato sinistro al primo e secondo piano ; 4) lievi differenze esecutive della scala; 5)

presenza di aperture sulla copertura; 6) presenza di solette in cls. armato a sbalzo (balconi) sul fronte; 7) maggiori altezze utili del sottotetto. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - PRG comunale - Regolamento edilizio comunale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Principali difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio validamente conseguito con le relative ipotesi di sanabilità; si precisa che essendo il credito cui si riferisce l'esecuzione, maturato in data posteriore al 31-03-2003 (04-05-2007), le possibili sanatorie dovranno fare riferimento al DPR 380/2001 ed alle relative procedure ordinarie: 1) diversa tramezzatura del primo e secondo piano e del sottotetto; 2) diversa finestratura sul retro al primo e secondo piano e al sottotetto; 3) diversa finestratura sul lato sinistro al primo e secondo piano ; 4) lievi differenze esecutive della scala; 5) presenza di aperture sulla copertura; - le difformità di cui ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) sono sanabili ai sensi dell'art. 36Bis del DPR 380/2001 e la relativa sanzione sarà pari al valore del costo di costruzione (realizzazione) aumentato del 20%; costo: valore opere stimato forfettariamente in euro 3.100,00 + 20 % = euro 3.720,00 6) presenza di solette in cls. armato a sbalzo (balconi) sul fronte; - si ritiene l'opera abusiva non sanabile e, quindi, da demolire; costo: si stima un costo dei lavori di demolizione e smaltimento pari a euro 3.500,00 7) maggiori altezze utili del sottotetto; - valutazione sulla sanabilità ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 a seconda che il competente ufficio comunale ritenga applicabile il c. 1 che prevede la necessità della demolizione della parte abusiva o valuti di monetizzare la difformità ai sensi del c. 2 con una sanzione pari al triplo del costo di costruzione (realizzazione) dell'opera in questione; per la presente difformità il sottoscritto non ritiene applicabile la procedura di cui all'art. 36 bis del DPR 380/2001. costo: si ritiene praticabile l'applicazione del c. 2 e si stima il valore della parte abusiva, consistente nella porzione della muratura perimetrale eccedente l'altezza assentita di ml 0,75, pari a ml (1,28 - 0,75) = ml 0,53 x ml (5,55+10,18+5,60+10,80) x ml 0,40 = mc 6,82 x euro 611,30 al mc = euro 4.169,07 x 3 = euro 12.507,21

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

Costi di regolarizzazione:

- 1) diversa tramezzatura del primo e secondo piano e del sottotetto; 2) diversa finestratura sul retro al primo e secondo piano e al sottotetto; 3) diversa finestratura sul lato sinistro al primo e secondo piano ; 4) lievi differenze esecutive della s: €.3.720,00
- 6) presenza di solette in cls. armato a sbalzo (balconi) sul fronte; - si ritiene l'opera abusiva non sanabile e, quindi, da demolire; costo: si stima un costo dei lavori di demolizione e smaltimento pari a euro 3.500,00: €.3.500,00
- 7) maggiori altezze utili del sottotetto; - valutazione sulla sanabilità ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/2001 a seconda che il competente ufficio comunale ritenga applicabile il c. 1 che prevede la necessità della demolizione della parte abusiva o : €.12.507,21
- Spese tecniche pratiche sanatoria: €.3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Si ritiene che occorranza 3-6 mesi di tempo per la regolarizzazione.

Questa situazione è riferita solamente a Principalmente alle difformità 6) presenza di solette in cls. armato a sbalzo (balconi) sul fronte, e 7) maggiori altezze utili del sottotetto..

Occorrerà intraprendere una articolata procedura di sanatoria.

1) Concessione per eseguire attività edilizia n. 31 del 09-10-1986 prot. 2137 per la realizzazione di una recinzione sul fronte dell'unità immobiliare.
L'attuale recinzione rispetta, in linea di massima, l'ubicazione ma non la composizione di quella descritta nel progetto del 1986.

2) Concessione edilizia n. 39/2172 del 26-07-1994 per la ristrutturazione dell'edificio e la realizzazione di una nuova copertura.
La C.E. conteneva alcune prescrizioni sulla invariabilità dell'aspetto esterno dell'edificio, non consentendo, quindi, la realizzazione dei balconi attualmente presenti. Inoltre, si imponeva il rispetto delle dimensioni esistenti del fabbricato.
Risulta effettuato il necessario Deposito del progetto per l'aspetto strutturale L. 02-02-1974 n. 64 e L.R. 26-10-1992 n. 93 art. 2, presso l'ex Genio Civile di Chieti con attestato di deposito prot. n. 5422 del 20-07-1994. Non si sono rinvenuti la comunicazione di fine lavori e il Certificato di agibilità.

3) Invio alla Concessione edilizia n. 39/2172 del 26-07-1994, presentata con richiesta del 23-08-1994 prot. 3103, per la realizzazione dei balconi in un primo tempo eliminati dal progetto principale e di n. 3 aperture sulla nuova copertura.
La Variante risulta approvata dalla Commissione Edilizia il 30-08-1994. Il sottoscritto non ha rinvenuto la conseguente C.E. in Variante né il nuovo Deposito all'ex Genio Civile della variazione strutturale relativa ai balconi in cls. Armato.

4) Denuncia dei Lavori (D.L.A.) ai sensi della L. 662/96 del 28-09-1996, prot. n. 1328 del 01-06-1996, giuridicamente per il completamento dei lavori della C.E. n. 39/2172 del 26-07-1994, senza i balconi e le aperture sulla copertura.
La pratica edilizia non risulta integrata con la documentazione richiesta dal Comune con nota del 30-04-1998.

In conclusione l'ultimo titolo edilizio valido risulta essere la Concessione edilizia n. 39/2172 del 26-07-1994 di cui al punto 2) e le opere assenti sono quelle descritte negli elaborati tecnici ad essa allegati.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La situazione catastale non corrisponde all'attuale stato dell'immobile (normativa di riferimento: Normativa catastale ed erariale vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento al termine della procedura di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- compreso negli oneri di regolarizzazione edilizia

Tempi necessari per la regolarizzazione: All'interno dei tempi di regolarizzazione urbanistica



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 - PRG comunale - Regolamento edilizio comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Compreso negli oneri di regolarizzazione edilizia

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA DELL'OREFICE (EX VIA BUONCONSIGLIO)
14, QUARTIERE CENTRO ANTICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FARA FILIORUM PETRI Via Dell'Orefice (ex Via Buonconsiglio) 14, quartiere Centro Antico, della superficie commerciale di **198,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'immobile esecutato è un'abitazione indipendente da cielo a terra disposta su 4 livelli e ubicata nel centro storico del Comune di Fara Filiorum Petri (CH). Al piano terra è presente un locale garage non facente parte dell'u.i. in questione. L'edificio ha sul davanti una piccola corte di mq 34 c. in comune con il locale garage.

E' in corso di ristrutturazione dal 1994 e risulta ancora al grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di ml 2.80 c..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 838 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda 251, categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via BUON CONSIGLIO, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 Coerenze: p.lle 578, 580, 581,583 e Via Buon Consiglio (ora Via Dell'Orefice)
 L'indirizzo catastale Via Buon Consiglio s.n.c. è attualmente Via Dell'Orefice n. 14

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1994.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Francavilla al M., Ortona e Guardiagrele). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico tranquillo e sufficientemente conservato. Festa annuale delle Farchie che richiama visitatori anche da fuori regione. Prossimità a mare e montagna nel raggio di 20 km..



SERVIZI

- municipio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- centro sportivo



scuola media inferiore
 supermercato
 spazi verde
 campo da calcio



COLLEGAMENTI

superstrada
 autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione è così composta: piano terra con ingresso, piccolo wc e taverna, per mq 44,66 commerciali; primo piano con soggiorno-pranzo-cucina e ripostiglio, per mq 66,50 commerciali; secondo piano con n. 3 camere, un disimpegno e un bagno, per mq 66,50 commerciali; al terzo piano un sottotetto non abitabile a cantina, con altezza media di ml 1,85 c., per mq 67,69 commerciali

Ha struttura portante in pietra e mattoni laterizi con solai in ferro e laterizio e copertura in solaio misto c.a. e pignatte laterizie.

Manca completamente di pavimenti, battiscopa, infissi interni ed esterni, impianti ad esclusione delle linee sottotraccia, servizi igienici ad esclusione degli scarichi; la scala interna è da rivestire e con la ringhiera da completare.



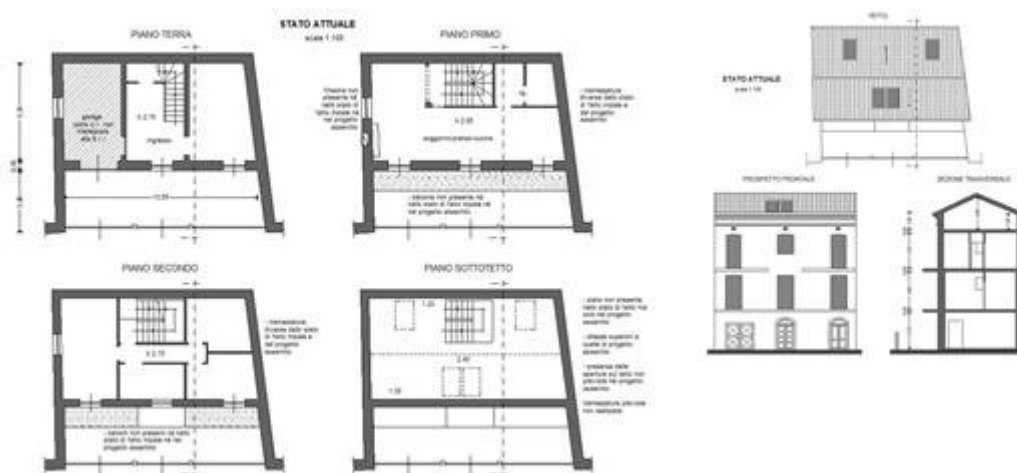


CONSISTENZA:

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
Abitazione	177,66	x	100 %	=	177,66
Sottotetto non abitabile a cantina	67,69	x	25 %	=	16,92
Area di pertinenza in comune con il locale garage non facente parte dell'u.i. eseguita	34,23	x	12,5 %	=	4,28
Totale:	279,58				198,86



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è basata sul valore della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del I semestre 2024 (ultimo disponibile). Il dato è stato calibrato in funzione delle caratteristiche dell'immobile da stimare e di informazioni assunte sul posto presso tecnici locali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 198,86 x 780,00 = **155.110,80**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori di completamento come da computo di massima	-73.476,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.634,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.634,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attingendo dai valore di mercato con beni ad esso similari, nel medesimo mercato immobiliare ed in regime di libero mercato.

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato; grado di urbanizzazione del territorio, ubicazione fisico geografica, ubicazione del tessuto urbanistico, sistema viario di comunicazione,

dinamica del sistema immobiliare, andamento generale dell'economia, livello di appetibilità del bene.
Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara F. Petri (CH), osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Professionisti tecnici del territorio

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	198,86	0,00	81.634,00	81.634,00
				81.634,00 €	81.634,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 23.227,21**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.406,79**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,19**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.406,60**

data 04/02/2025

il tecnico incaricato
Angelo Cellini