



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Fiorella Giuliodori

C.F.: GLDFLL65E67H2110

con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) Via Cicognini 22

telefono: 3921636676

email: giuliodorifiorella@virgilio.it

PEC: fiorella.giuliodori@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a TOLLO Via Garibaldi 80, della superficie commerciale di **37,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale commerciale è situato al piano terra di un edificio di due piani fuori terra. L'unità è composta da un ingresso, un piccolo servizio igienico e due ambienti principali tra loro comunicanti mediante una porta in legno. L'immobile sviluppa una superficie coperta lorda pari a 37,34 mq e dispone di un accesso diretto su un'area scoperta antistante bene comune non censibile, prospiciente la strada, che ne facilita la visibilità e l'accessibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 339 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria C/1, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 428,66 Euro, indirizzo catastale: Viale Garibaldi, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita
Coerenze: Ad Ovest confina con area comune non censibile, a Nord con strada privata, ad Est con stessa proprietà sub 5 e a Sud altra proprietà sub 12

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.238,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.940,00
Data di conclusione della relazione:	27/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il locale posto al piano terra del fabbricato in via Garibaldi, 80 risulta libero da cose e persone. Utilizzato come barberia fino a una decina di anni fa, poi rimasto inutilizzato, così come riferito dal

figlio dell'esecutata, presente durante il sopralluogo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli il costo è di € 294,00

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 24/02/2025 a Chieti ai nn. R.P. 2667-RG 3432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Tollo - Locale commerciale e Appartamento e terreni localizzati a Miglianico .

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:

Nessun vincolo storico o paesaggistico

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene è stato acquistato dalla 'DATO OSCURATO' con esclusione dal regime di comunione di beni con il coniuge ***DATO OSCURATO***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 03/01/1991 a firma di Notaio Alfredo Pretaroli ai nn. 30630 di repertorio, registrato il 22/01/1991 a UR sede Chieti ai nn. 580, trascritto il 29/01/1991 a Chieti ai nn. R.P. 2294 - R.G. 2667.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Tollo, locale commerciale .

Il bene è stato acquistato dalla 'DATO OSCURATO' con esclusione dal regime di comunione di beni con il coniuge.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto di stima risulta verosimilmente edificato intorno agli anni '50, ovvero in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 (c.d. Legge Ponte). Tale circostanza giustifica l'assenza di titolo edilizio abilitativo originario, non essendo all'epoca vigente l'obbligo generalizzato di rilascio del permesso di costruire. Parimenti, non risulta reperibile alcun certificato di agibilità, la cui introduzione obbligatoria risale al R.D. 1265/1934, ma la cui effettiva prassi di rilascio era disomogenea e spesso disattesa, soprattutto per fabbricati realizzati in contesti extraurbani o rurali.

Dall'accesso agli atti risulta essere stata presentata una domanda di concessione edilizia protocollata il 24/01/1987 n. 360 relativa ad ampliamento di una finestra trasformata in porta finestra, che non ha avuto nessun seguito, cioè non è stato rilasciato alcun titolo autorizzativo poichè la domanda era carente di tutta la documentazione necessaria per avviare una pratica edilizia..

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - sottozona di completamento urbano a media densità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile oggetto di stima risulta edificato in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 (c.d. Legge Ponte), verosimilmente intorno agli anni '50. Pertanto, all'atto della sua realizzazione, non era obbligatoria la preventiva acquisizione di un titolo edilizio abilitativo, salvo diversa disciplina locale vigente all'epoca. Analogamente, non risulta rilasciato un certificato di agibilità, documento che – pur previsto dal R.D. n. 1265/1934 – era spesso omesso nella prassi amministrativa dell'epoca, specie in contesti extraurbani.

Ai fini della regolarizzazione amministrativa, si evidenzia che la normativa vigente (art. 24 del D.P.R. 380/2001) prevede la possibilità di ottenere l'agibilità mediante presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAgi), a cura di tecnico abilitato, previa verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, dell'idoneità igienico-sanitaria degli ambienti e della rispondenza degli impianti alle normative di sicurezza. La procedura prevede altresì la produzione di idonea documentazione tecnica (APE, certificazioni impiantistiche, eventuali collaudi, documentazione fotografica, ecc.) e la regolarità della situazione catastale.

Allo stato attuale, l'immobile risulta privo di agibilità formalmente attestata, ma, in assenza di difformità edilizie e con il supporto di un tecnico abilitato, si ritiene tecnicamente conseguibile mediante l'attivazione dell'apposito procedimento previsto dalla normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: certificato di agibilità non presente (normativa di riferimento: art. 24 del D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al fine di pervenire al rilascio dell'agibilità dell'immobile, è prevista la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAgi) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001. A tal fine, si rende necessario procedere con l'esecuzione di specifici interventi di adeguamento tecnico e documentale, tra cui: Lavori di messa a norma dell'impianto elettrico, da eseguirsi secondo quanto previsto dal D.M. 37/2008, con successiva redazione della relativa Dichiarazione di Conformità da parte dell'impresa installatrice abilitata; Elaborazione del collaudo statico, da parte di tecnico abilitato, in conformità alle disposizioni del D.M. 17/01/2018 (NTC 2018); Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio ai fini della presentazione della SCAgi. Tali adempimenti sono propedeutici alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo amministrativo, garantendone la legittimità e la piena fruibilità ai fini dell'uso conforme.

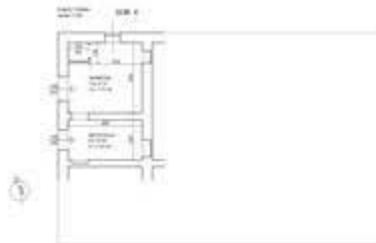
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- messa a norma impianto elettrico con relative dichiarazioni di conformità: €1.000,00
- Elaborazione collaudo statico da parte di un tecnico abilitato: €500,00
- Elaborazione attestato di prestazione energetica: €350,00
- Presentazione SCAgi da parte di un tecnico abilitato: €1.000,00
- Diritti tecnici Comune di Tollo: €50,00

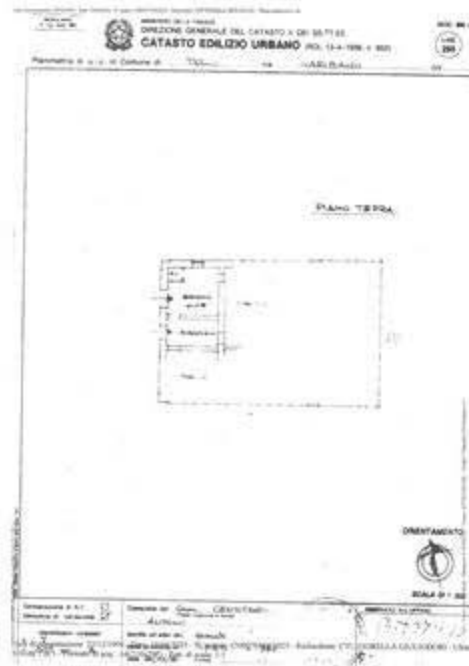
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a elaborazione richiesta di agibilità

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TOLLO VIA GARIBALDI 80

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a TOLLO Via Garibaldi 80, della superficie commerciale di **37,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale commerciale è situato al piano terra di un edificio di due piani fuori terra. L'unità è composta da un ingresso, un piccolo servizio igienico e due ambienti principali tra loro comunicanti mediante una porta in legno. L'immobile sviluppa una superficie coperta lorda pari a 37,34 mq e dispone di un accesso diretto su un'area scoperta antistante bene comune non censibile, prospiciente la strada, che ne facilita la visibilità e l'accessibilità.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,72. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 339 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria C/1, classe 2, consistenza 25 mq, rendita 428,66 Euro, indirizzo catastale: Viale Garibaldi, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Atto di Compravendita
Coerenze: Ad Ovest confina con area comune non censibile, a Nord con strada privata, ad Est con stessa proprietà sub 5 e a Sud altra proprietà sub 12

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito

nel 1950.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla al Mare - Ortona - Miglianico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	re llam edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	re llam edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	re llam edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto de llam edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	re llam edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale è posto al piano terra di un immobile di due piani fuori terra ed è composto da: un ingresso, un piccolo wc e due ambienti comunicanti da una porta in legno, sviluppando una superficie coperta lorda di mq 37,34, con ingresso su un'area libera antistante il locale commerciale fronte strada.

Esposizione: Nord-Ovest

Altezza interna utile: 2,72 mt.

Strutture in muratura portante. Stato conservativo buono.

Solai: in latero cemento di adeguato spessore e tutti in condizioni conservative pressoché buona.

Copertura: in legno e tegole, con problemi di infiltrazione

Pareti esterne ed interne: all'esterno intonacate e tinteggiate; all'interno, muratura intonacata e tinteggiata in alcune parti con rivestimento di perlinato in legno. Tutto in condizioni di manutenzione mediocri.

Pavimentazione interna: pavimento in marmottori, in condizioni conservative buone.

Infissi interni ed esterni: porte e finestre esterne una in alluminio e vetro altre in legno e vetro singolo con persiane in legno, non ben conservate; porte interne foderate in legno, di qualità discreta, ben poste in opera e ben conservate; portoncino esterno in legno.

Impianti: impianto idrico sottotraccia di adduzione e scarico dell'acqua; impianto elettrico a 220 V non a norma; presenza di uno scaldabagno per acqua calda ma in condizioni di non utilizzo.

Il bene è all'interno di un'area di pertinenza dell'immobile, recintata e pavimentata con battuto di cemento nella parte antistante, mentre su di un lato vi è una strada privata.

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica di cui all'Art. 6 del Dlgs 311/06.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : Porta finestra realizzati in metallo e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	re llam edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in nessuno	re llam edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmette di cemento	re llam edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	re llam edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in alcune pareti interne sono rivestite in legno realizzato in legno	re llam edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : impianto elettrico non a norma , la tensione è di 220V conformità: non conforme	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in senza autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: conforme	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>solai</i> : in ferro con tavelloni	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

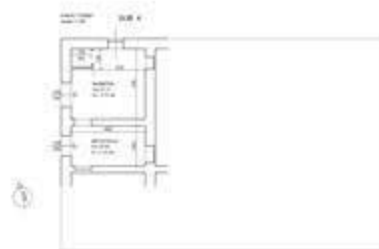


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale artigianale	37,34	x	100 %	=	37,34
Totale:	37,34				37,34



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Teknoimmobiliare 3.0 (23/04/2025)

Domanda: bassa

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 800,00

Note: Valore abbastanza calzante per il locale commerciale 700€ al mq

Spazio Real Estate - intermediazioni immobiliari (30/04/2025)

Domanda: bassa

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi/ un anno

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto è stato identificato secondo l'ubicazione degli immobili e le loro intrinseche caratteristiche e peculiarità. Su queste basi sono state valutate le attenzioni del mercato immobiliare in termini di domanda ed offerta di beni simili. Pertanto la loro collocazione e la loro intrinseca natura hanno determinato la scelta di suddividere il bene oggetto di esecuzione immobiliare in tre lotti.

La valutazione è stata effettuata anche utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 30 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione commerciale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, fanno riferimento alla lorda L e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

In relazione alle caratteristiche tipologiche e allo stato di fatto del bene immobile in questione, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione, finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima dell'unità immobiliare in oggetto, attraverso il procedimento per "comparazione diretta" che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso, e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Rammentate le indicazioni di cui alle note sulla descrizione dell'immobile e la parte della relazione riservata alle caratteristiche costruttive dello stesso, rispetto alle sollecitazioni del mercato immobiliare, i fattori che penalizzano il cespite consistono essenzialmente nelle condizioni conservative del bene, non al livello strutturale ma di manutenzione dell'immobile e di non conformità degli impianti elettrico in particolare, essendo un immobile costruito prima degli anni 67, ed è stato oggetto di manutenzione fino a quando era utilizzato come barberia, cioè fino a oltre dieci anni fa.

Le condizioni conservative del bene sono mediocri e in riferimento alle indicazioni dell'Agenzia

delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare - Tollo - Zona centro abitato -
 Negozio -commerciale - stato conservativo scadente - min € 680,00 al mq - max € 1000,00 al mq.
 Visto il range di valori riscontrato, le altre modalità seguite per il reperimento di quanto
 atteso considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più
 appropriato per il bene, tenuto conto soprattutto del suo status quo e del momento di mercato
 immobiliare, può ragionevolmente essere posto pari a € 700,00 al mq
 Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria
 dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Tollo, agenzie:
 Ortona e Pescara, osservatori del mercato immobiliare Tollo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37,34 x 700,00 = **26.138,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 26.138,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 26.138,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano

Il lotto è stato identificato secondo l'ubicazione degli immobili e le loro intrinseche caratteristiche e peculiarità. Su queste basi sono state valutate le attenzioni del mercato immobiliare in termini di domanda ed offerta di beni simili. Pertanto la loro collocazione e la loro intrinseca natura hanno determinato la scelta di suddividere il bene oggetto di esecuzione immobiliare in tre lotti.

La valutazione è stata effettuata anche utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 30 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, fanno riferimento alla lorda L e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

In relazione alle caratteristiche tipologiche e allo stato di fatto del bene immobile in questione, si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione, finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima dell'unità immobiliare in oggetto, attraverso il procedimento per "comparazione diretta" che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso, e grado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Rammentate le indicazioni di cui alle note sulla descrizione dell'immobile e la parte della

relazione riservata alle caratteristiche costruttive dello stesso, rispetto alle sollecitazioni del mercato immobiliare, i fattori che penalizzano il cespite consistono essenzialmente nella condizione conservative del bene.

Le condizioni conservative del bene sono mediocri e in riferimento alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare - Tollo - Zona centrale -

Abitazioni civili - stato conservativo scadente - min € 680,00 al mq - max € 1.000,00 al mq.

Visto il range di valori riscontrato, le altre modalità seguite per il reperimento di quanto atteso e considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene, tenuto conto soprattutto del suo status quo e del momento di mercato immobiliare, può ragionevolmente essere posto pari a € 700,00 al mq

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

Teknoimmobiliare di Ortona e Spazio Real Estate di Pescara, osservatori del mercato immobiliare Tollo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Tollo, agenzie: Teknoimmobiliare Ortona e Spazio Real Estate di Pescara, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	negozio	37,34	0,00	26.138,00	26.138,00
				26.138,00 €	26.138,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si osserva che l'immobile pur avendo due ingressi distinti non risulta comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 c.c., in quanto:

1. gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario) risultano comuni e privi di predisposizione alla separazione;
2. il bene ha una dimensione già ridotta tale da non consentire la divisione

Pertanto, si ritiene necessaria la vendita in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 2.900,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **23.238,00**

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: €. **294,00**

Arrotondamento del valore finale: €. **4,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **22.940,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TOLLO Via Garibaldi 84, della superficie commerciale di **130,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si sviluppa su due piani di un edificio di due piani fuori terra. L'unità è composta al piano terra da un ingresso, da un'ampia cucina con caminetto, e da due locali di servizio adibiti a ripostiglio: uno collocato nel sottoscala e l'altro a fianco della scala interna che conduce al piano primo dove si sviluppa la zona notte con due camere ampie ed un bagno. Le camere hanno doppio affaccio una su di un balconcino e l'altra su di un terrazzo ampio di mq 22.44. L'immobile sviluppa complessivamente una superficie coperta lorda pari a 147,90 mq .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 p.t. - 2.85 p.l. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 339 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/4, classe 3, consistenza 45 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi 84, piano: Terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita

Coerenze: Al piano terra confina ad Ovest con il sub 4 stessa proprietà, a Nord con strada privata, a Est con il sub 9 stessa proprietà e a Sud con i sub 12 e 13 altra proprietà

Dalle visure catastali effettuate per nominativo dell'esecutata risultano intestati alla stessa esclusivamente i subalterni 4 e 5 foglio 7 part 339. Tuttavia, a seguito di una visura specifica per identificativo catastale, anche il subalterno 9 foglio 7 part 339 risulta intestato alla medesima. Pertanto si rappresenta al Giudice l'eventuale opportunità di estendere al pignoramento anche il sub 9, che potrebbe essere funzionale alla vendita dell'immobile. Fra gli allegati visura per identificativo catastale sub 9

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,34 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.205,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.900,00
Data di conclusione della relazione:	27/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/03/2025, con scadenza il 28/02/2026, registrato il 05/03/2025 a Agenzia delle Entrate Chieti ai nn. 25030512001915936 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 3.600,00€ / annui. Sul contratto di affitto è riportato un certificato di prestazione energetica errato, in quanto esso è riferito al sub 9 sempre di proprietà dell'esecutata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli il costo è di € 294,00

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 24/02/2025 a Chieti ai nn. R.P. 2667-RG 3432, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Tollo - Locale commerciale e Appartamento e terreni localizzati a Miglianico .

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:	
Nessun vincolo storico o paesaggistico	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il bene è stato acquistato dalla *DATO OSCURATO* con esclusione dal regime di comunione di beni con il coniuge ***DATO OSCURATO***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 03/01/1991 a firma di Notaio Alfredo Pretaroli ai nn. 30630 di repertorio, registrato il 22/01/1991 a UR sede Chieti ai nn. 580, trascritto il 29/01/1991 a Chieti ai nn. R.P. 2294 - R.G. 2667.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Tollo, locale commerciale .

Il bene è stato acquistato dalla *DATO OSCURATO* con esclusione dal regime di comunione di beni con il coniuge.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile oggetto di stima risulta verosimilmente edificato intorno agli anni '50, ovvero in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 (c.d. Legge Ponte). Tale circostanza giustifica l'assenza di titolo edilizio abilitativo originario, non essendo all'epoca vigente l'obbligo generalizzato di rilascio del permesso di costruire. Parimenti, non risulta reperibile alcun certificato di agibilità, la cui introduzione obbligatoria risale al R.D. 1265/1934, ma la cui effettiva prassi di rilascio era disomogenea e spesso disattesa, soprattutto per fabbricati realizzati in contesti extraurbani o rurali.

Dall'accesso agli atti non risulta esserci alcun titolo edilizio abilitativo.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Sottozona B1 - di completamento urbano a media densità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile oggetto di stima risulta edificato in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 (c.d. Legge Ponte), verosimilmente intorno agli anni '50. Pertanto, all'atto della sua realizzazione, non era obbligatoria la preventiva acquisizione di un titolo edilizio abilitativo, salvo diversa disciplina locale vigente all'epoca. Analogamente, non risulta rilasciato un certificato di agibilità, documento che - pur previsto dal R.D. n. 1265/1934 - era spesso omesso nella prassi amministrativa dell'epoca, specie in contesti extraurbani.

Ai fini della regolarizzazione amministrativa, si evidenzia che la normativa vigente (art. 24 del D.P.R. 380/2001) prevede la possibilità di ottenere l'agibilità mediante presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAgi), a cura di tecnico abilitato, previa verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, dell'idoneità igienico-sanitaria degli ambienti e della rispondenza degli impianti alle normative di sicurezza. La procedura prevede altresì la produzione di idonea

documentazione tecnica (APE, certificazioni impiantistiche, eventuali collaudi, documentazione fotografica, ecc.) e la regolarità della situazione catastale.

Allo stato attuale, l'immobile risulta privo di agibilità formalmente attestata, ma, in assenza di difformità edilizie e con il supporto di un tecnico abilitato, si ritiene tecnicamente conseguibile mediante l'attivazione dell'apposito procedimento previsto dalla normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: certificato di agibilità non presente (normativa di riferimento: art. 24 del D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al fine di pervenire al rilascio dell'agibilità dell'immobile, è prevista la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAgi) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001. A tal fine, si rende necessario procedere con l'esecuzione di specifici interventi di adeguamento tecnico e documentale, tra cui: Lavori di messa a norma dell'impianto elettrico, da eseguirsi secondo quanto previsto dal D.M. 37/2008, con successiva redazione della relativa Dichiarazione di Conformità da parte dell'impresa installatrice abilitata; Elaborazione del collaudo statico, da parte di tecnico abilitato, in conformità alle disposizioni del D.M. 17/01/2018 (NTC 2018); Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio ai fini della presentazione della SCAgi. Tali adempimenti sono propedeutici alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo amministrativo, garantendone la legittimità e la piena fruibilità ai fini dell'uso conforme.

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

Costi di regolarizzazione:

- messa a norma impianto elettrico con relative dichiarazioni di conformità: € 2.000,00
- Elaborazione collaudo statico da parte di un tecnico abilitato: € 500,00
- Presentazione SCAgi da parte di un tecnico abilitato: € 1.000,00
- Diritti tecnici Comune di Tollo: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

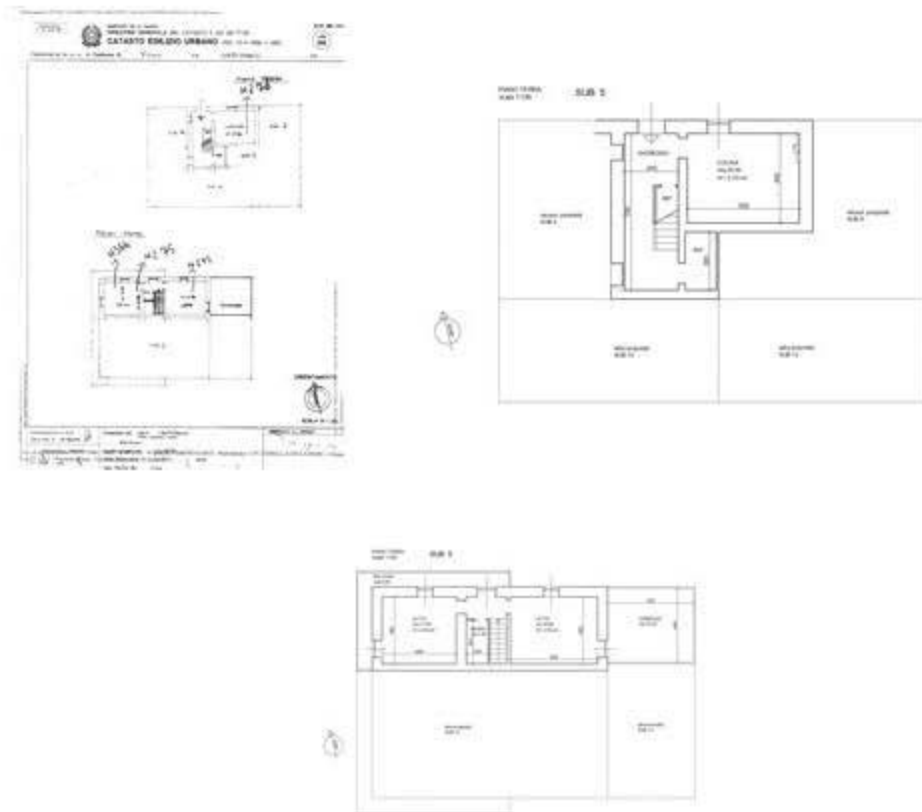
Questa situazione è riferita solamente a elaborazione richiesta di agibilità



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TOLLO VIA GARIBALDI 84

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TOLLO Via Garibaldi 84, della superficie commerciale di **130,34** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento si sviluppa su due piani di un edificio di due piani fuori terra. L'unità è composta al piano terra da un ingresso, da un'ampia cucina con caminetto, e da due locali di servizio adibiti a ripostiglio: uno collocato nel sottoscala e l'altro a fianco della scala interna che conduce al piano primo dove si sviluppa la zona notte con due camere ampie ed un bagno. Le camere hanno doppio affaccio una su di un balconcino e l'altra su di un terrazzo ampio di mq 22.44. L'immobile sviluppa complessivamente una superficie coperta lorda pari a 147,90 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA - PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 p.t. - 2.85 p.l. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 339 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/4, classe 3, consistenza 45 vani, rendita 204,52 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi 84, piano: Terra -

Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita Coerente: Al piano terra confina ad Ovest con il sub 4 stessa proprietà, a Nord con strada privata, a Est con il sub 9 stessa proprietà e a Sud con i sub 12 e 13 altra proprietà. Dalle visure catastali effettuate per nominativo dell'esecutata risultano intestati alla stessa esclusivamente i subalterni 4 e 5 foglio 7 part 339. Tuttavia, a seguito di una visura specifica per identificativo catastale, anche il subalterno 9 foglio 7 part 339 risulta intestato alla medesima. Pertanto si rappresenta al Giudice l'eventuale opportunità di estendere al pignoramento anche il sub 9, che potrebbe essere funzionale alla vendita dell'immobile. Fra gli allegati visura per identificativo catastale sub 9

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla al Mare - Ortona - Migliarico). 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: Nessuna.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	re ll a m edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	re ll a m edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	re ll a m edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto de ll a m edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	re ll a m edia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	sc arso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	sc arso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di stima è una unità immobiliare a destinazione residenziale, situata all'interno di un fabbricato di tipo bifamiliare sviluppato su due piani fuori terra. L'abitazione è dotata di ingresso indipendente al piano terra su una strada privata, elemento che ne garantisce un buon grado di autonomia funzionale.

Al piano terra si sviluppa la zona giorno, composta da una cucina di ampie dimensioni, dotata di caminetto che rappresenta un elemento caratterizzante e funzionale per il riscaldamento e la vivibilità dell'ambiente. Sempre al piano terra sono presenti due locali di servizio adibiti a ripostiglio: uno collocato in posizione sottoscala e l'altro a fianco della scala interna che conduce al piano superiore.

Il primo piano è destinato alla zona notte ed è composto da due camere da letto di ampie dimensioni e da un bagno. Una delle due camere è caratterizzata da un doppio affaccio e dispone di un balcone di piccole dimensioni, mentre la seconda camera, anch'essa con doppio affaccio, gode dell'accesso diretto ad un ampio terrazzo, che costituisce un'importante pertinenza a servizio dell'abitazione, anche se non in buono stato di manutenzione.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta con una distribuzione funzionale interna razionale e ben articolata, tipica delle abitazioni di taglio tradizionale, con ambienti comodi e ben distinti tra zona giorno e zona notte.

Esposizione: Nord . , Nord-Ovest

Altezza interna utile: 2.70 mt piano terra; 2,85/ 3.60 piano primo

Strutture in muratura portante. Stato conservativo buono.

Solai: in latero cemento di adeguato spessore e tutti in condizioni conservative pressoché buona.

Copertura: in legno e tegole, con problemi di infiltrazione

Pareti esterne ed interne: all'esterno intonacate e tinteggiate; all'interno, muratura intonacata e tinteggiata Tutto in condizioni di manutenzione mediocri.

Pavimentazione interna: pavimento in marmettoni, in condizioni conservative buone. Scala interna in muratura con gradini in graniglia.

Infissi interni ed esterni: porte, finestre e porte finestre esterne in legno e vetro singolo con persiane in legno, non ben conservate alcuni infissi sono stati sostituiti con infissi in pvc con vetro singolo; porte interne foderate in legno, di qualità discreta, ben poste in opera e non ben conservate; portoncino esterno in alluminio e vetro.

Impianti: impianto idrico sottotraccia di adduzione e scarico dell'acqua; impianto elettrico a 220 V non a norma; presenza di uno scaldabagno per acqua calda.; non è presente l'impianto di riscaldamento, se non il caminetto al piano terra in corrispondenza della cucina.

L'immobile si presenta in condizioni mediamente conservate, con finiture e impianti risalenti all'epoca della costruzione presumibilmente anni 50 o a successivi interventi manutentivi non recenti. Alcuni elementi, come i rivestimenti, gli infissi e gli impianti tecnologici, necessitano di interventi di aggiornamento per adeguarsi agli standard abitativi attuali e mettere a norma gli impianti.

Il terrazzo al piano primo è stato coperto con una struttura in ferro e lo stato di conservazione è mediocre.

Il bene non è dotato di certificazione energetica così come riportato erroneamente sul contratto di affitto depositato presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti in quanto il certificata di cui sopra, si riferisce al sub 9, sempre di proprietà della esecutata.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Porta finestra realizzati in metallo e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in nessuno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

legno

scale: interna all'abitazione con rivestimento in legno al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gradini rivestiti in graniglia. scala in muratura al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: portoncino semplice realizzato in alluminio e vetro al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: impianto elettrico non a norma , la tensione è di 220V conformità: non conforme in mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

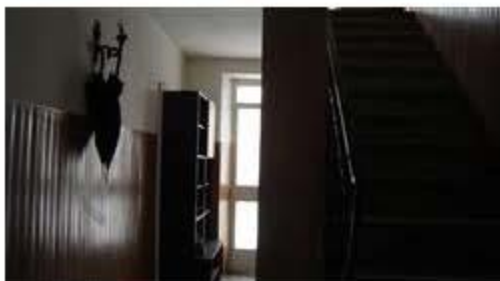
idrico: sottotraccia con alimentazione in senza autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: conforme al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

solai: in ferro con tavelloni al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: copertura in legno con tegole costruita in legno. il tetto presenta delle parti ammalorate da sistemare al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

balconi: costruiti in soletta in cemento a sbalzo al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

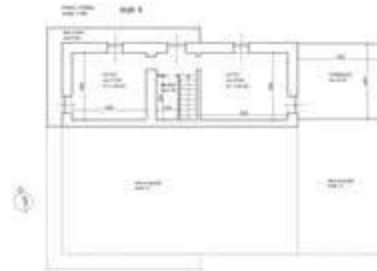


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	112,77	x	100 %	=	112,77
balcone	12,69	x	50 %	=	6,35
terrazzo	22,44	x	50 %	=	11,22
Totale:	147,90				130,34



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Teknoimmobiliare 3.0 (30/04/2025)

Domanda: bassa

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi / un anno

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto è stato identificato secondo l'ubicazione degli immobili e le loro intrinseche caratteristiche e peculiarità. Su queste basi sono state valutate le attenzioni del mercato immobiliare in termini di domanda ed offerta di beni simili. Pertanto la loro collocazione e la loro intrinseca natura hanno determinato la scelta di suddividere il bene oggetto di esecuzione immobiliare in tre lotti.

La valutazione è stata effettuata anche utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agerzia del territorio, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 30 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, fanno riferimento alla lorda L e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

In relazione alle caratteristiche tipologiche e allo stato di fatto del bene immobile in questione, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione, finalizzata ad una corretta

formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima dell'unità immobiliare in oggetto, attraverso il procedimento per "comparazione diretta" che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso, e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Rammentate le indicazioni di cui alle note sulla descrizione dell'immobile e la parte della relazione riservata alle caratteristiche costruttive dello stesso, rispetto alle sollecitazioni del mercato immobiliare, i fattori che penalizzano il cespite consistono essenzialmente nelle condizioni conservative del bene, non al livello strutturale ma di manutenzione degli infissi di non conformità degli impianti, essendo un immobile costruito prima degli anni 67, che non è stato oggetto di manutenzione nel corso degli anni.

Le condizioni conservative del bene sono mediocri e in riferimento alle indicazione dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare - Tollo - Zona centro abitato - Abitazioni civili - stato conservativo normale - min € 550,00 al mq - max € 820,00 al mq.

Visto il range di valori riscontrato, le altre modalità seguite per il reperimento di quanto atteso considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene, tenuto conto soprattutto del suo status quo e del momento di mercato immobiliare, può ragionevolmente essere posto pari a € 750,00 al mq

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

Ortona e Pescara, osservatori del mercato immobiliare Tollo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	130,34	x	750,00	=	97.755,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 97.755,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 97.755,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di calcolo del valore di mercato dell'immobile è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano

Il lotto è stato identificato secondo l'ubicazione degli immobili e le loro intrinseche caratteristiche e peculiarità. Su queste basi sono state valutate le attenzioni del mercato immobiliare in termini di domanda ed offerta di beni simili. Pertanto la loro collocazione e la loro intrinseca natura hanno determinato la scelta di suddividere il bene oggetto di esecuzione immobiliare in tre lotti.

La valutazione è stata effettuata anche utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati

per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 30 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, fanno riferimento alla lorda L e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

In relazione alle caratteristiche tipologiche e allo stato di fatto del bene immobile in questione, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione, finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima dell'unità immobiliare in oggetto, attraverso il procedimento per "comparazione diretta" che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso, e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Rammentate le indicazioni di cui alle note sulla descrizione dell'immobile e la parte della relazione riservata alle caratteristiche costruttive dello stesso, rispetto alle sollecitazioni del mercato immobiliare, i fattori che penalizzano il cespite consistono essenzialmente nella condizione conservative del bene.

Le condizioni conservative del bene sono mediocri e in riferimento alle indicazione dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare - Tollo - Zona centrale -

Abitazioni civili - stato conservativo scadente - min € 680,00 al mq - max € 1.000,00 al mq.

Visto il range di valori riscontrato, le altre modalità seguite per il reperimento di quanto atteso e considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene, tenuto conto soprattutto del suo status quo e del momento di mercato immobiliare, può ragionevolmente essere posto pari a € 750,00 al mq

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

Teknoimmobiliare di Ortona e Spazio Real Estate di Pescara, osservatori del mercato immobiliare Tollo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Tollo, agenzie: Teknoimmobiliare Ortona e Spazio Real Estate di Pescara, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	130,34	0,00	97.755,00	97.755,00
				97.755,00 €	97.755,00 €