



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 37/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AQUI SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Dott. Geom. Raffaella Iacovitti**

CF: CVTRFL72L53G482O  
con studio in CHIETI (CH) via Miglianico n.8/b  
telefono: 3492243294  
email: [raffaella.iacovitti@tiscali.it](mailto:raffaella.iacovitti@tiscali.it)  
PEC: [raffaella.iacovitti@geopec.it](mailto:raffaella.iacovitti@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a MIGLIANICO VIA MONTUPOLI FORO 68,68.A, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il compendio immobiliare pignorato, è ubicato nella zona periferica del comune di Miglianico, in zona collinare. Trattasi di un villino costituito da n. 2 abitazioni, sub 4 e 5, locali garages/rimessa e magazzini, sub 2, ed area urbana, quale corte comune, sub 1, è distribuito su due livelli : terra e primo piano . Il fabbricato, la cui epoca di costruzione è ante '67 e successivamente oggetto di interventi edilizi nei primi anni 2000 ed è essenzialmente costituito da una struttura portante in muratura e solai in cemento armato, tamponature esterne in blocchi di laterizio. Sempre intorno agli anni 2000 è stato realizzato un portico, che si sviluppa su due lati del fabbricato a partire dal vialetto pedonale, in cemento armato costituito da pilastri rotondi e sovrastante solaio di copertura in c.a. e manto di tegole. Ha una superficie pari a mq. 44,30. Dal portico si accede alle due unità residenziali, subalterni 4 e 5.

Dal sopralluogo effettuato la scrivente ha constatato una buona qualità costruttiva ed un buon grado di manutenzione e conservazione dell'immobile. Al fabbricato si accede dalla strada comunale, sia dal cancello carrabile e che dal cancello pedonale dotato di impianto citofonico funzionante.

Il fabbricato, è circondato da un' ampia zona a giardino di forma pressoché rettangolare completamente recintata.

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una superficie pari a mq. 1740 di cui 1400 destinata a corte esterna, confina in senso orario con la Strada Provinciale Via Montupoli foro, con la particella n. 4092, la particella 4099 e la strada comunale Antenzozi.

L'area esterna destinata a camminamento e giardino: in parte pavimentata in cemento in parte a giardino. La zona pedonale di accesso al fabbricato al piano terra è pavimentata con betonella e si collega direttamente al portico, come pure l'areacompresa tra l'ingresso carrabile ed i locali garas. E' presente un impianto di



illuminazione esterna, un sistema di rete fognante è collegata all'utenza comunale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di mediamente ml. 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 430 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTUPOLI FORO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 21 particella 430 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1740, indirizzo catastale: CONTRADA MONTUPOLI FORO, piano: T
- foglio 21 particella 430 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTUPOLI FORO , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.

**B** **box doppio** a MIGLIANICO VIA MONTUPOLI FORO 68,68.A, della superficie commerciale di **77,60** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il compendio immobiliare pignorato, è ubicato nella zona periferica del comune di Miglianico, in zona collinare. Trattasi di un villino costituito da n. 2 abitazioni, sub 4 e 5, locali garages/rimessa e magazzini, sub 2, ed area urbana, quale corte comune, sub 1, è distribuito su due livelli : terra e primo piano . Il fabbricato, la cui epoca di costruzione è ante '67 e successivamente oggetto di interventi edilizi nei primi anni 2000 ed è essenzialmente costituito da una struttura portante in muratura e solai in cemento armato, tamponature esterne in blocchi di laterizio. Sempre intorno agli anni 2000 è stato realizzato un portico, che si sviluppa su due lati del fabbricato a partire dal vialetto pedonale, in cemento armato costituito da pilastri rotondi e sovrastante solaio di copertura in c.a. e manto di tegole. Ha una superficie pari a mq. 44,30. Dal portico si accede alle due unità residenziali, subalterni 4 e 5.

Dal sopralluogo effettuato la scrivente ha constatato una buona qualità costruttiva ed un buon grado di manutenzione e conservazione dell'immobile. Al fabbricato si accede dalla strada comunale, sia dal cancello carrabile e che dal cancello pedonale dotato di impianto citofonico funzionante.

Il fabbricato, è circondato da un' ampia zona a giardino di forma pressoché rettangolare completamente recintata.

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una superficie pari a mq. 1740 di cui 1400 destinata a corte esterna, confina in senso orario con la Strada Provinciale Via Montupoli foro, con la particella n. 4092, la particella 4099 e la strada comunale Antenzozi.



L'area esterna destinata a camminamento e giardino: in parte pavimentata in cemento in parte a giardino. La zona pedonale di accesso al fabbricato al piano terra è pavimentata con betonella e si collega direttamente al portico, come pure l'areacompresa tra l'ingresso carrabile ed i locali garas. E' presente un impianto di illuminazione esterna, un sistema di rete fognante è collegata all'utenza comunale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mediamente ml. 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 430 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 90 mq, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTUPOLI FORO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.

**C** terreno residenziale a MIGLIANICO VIA MONTUPOLI FORO 68,68.A, della superficie commerciale di **1.400,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il compendio immobiliare pignorato, è ubicato nella zona periferica del comune di Miglianico, in zona collinare. Trattasi di un villino costituito da n. 2 abitazioni, sub 4 e 5, locali garages/rimessa e magazzini, sub 2, ed area urbana, quale corte comune, sub 1, è distribuito su due livelli : terra e primo piano . Il fabbricato, la cui epoca di costruzione è ante '67 e successivamente oggetto di interventi edilizi nei primi anni 2000 ed è essenzialmente costituito da una struttura portante in muratura e solai in cemento armato, tamponature esterne in blocchi di laterizio. Sempre intorno agli anni 2000 è stato realizzato un portico, che si sviluppa su due lati del fabbricato a partire dal vialetto pedonale, in cemento armato costituito da pilastri rotondi e sovrastante solaio di copertura in c.a. e manto di tegole. Ha una superficie pari a mq. 44,30. Dal portico si accede alle due unità residenziali, subalterni 4 e 5.

Dal sopralluogo effettuato la scrivente ha constatato una buona qualità costruttiva ed un buon grado di manutenzione e conservazione dell'immobile. Al fabbricato si accede dalla strada comunale, sia dal cancello carrabile e che dal cancello pedonale dotato di impianto citofonico funzionante.

Il fabbricato, è circondato da un' ampia zona a giardino di forma pressoché rettangolare completamente recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 430 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1740, indirizzo catastale: CONTRADA MONTUPOLI FORO, piano: T



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.777,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 203.605,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.000,00
Data della valutazione:	23/10/2024

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo era presente

Secondo quanto dichiarato dalla , l'immobile risulta occupato dai debitori.

A tal proposito sono stati richiesti i certificati di residenza in data 17 giugno 2024 che confermano la residenza presso gli immobili in contrada Montupoli Foro n. 68 e 68/a delle

## 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 08/02/2024 a TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 176, trascritta il 27/03/2024 a CHIETI ai nn. 5982.4697, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Aggiornamento dei subalterni oggetto del pignoramento

pignoramento, registrata il 26/09/2023 a TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 1016, trascritta il 06/11/2023 a CHIETI ai nn. 19828.15618, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\*



DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.  
La formalità è riferita solamente a PARTICELLA 430 SUB 1, 2, 4, 5

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, registrata il 25/06/2016 a TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 926, trascritta il 21/03/2016 a CHIETI ai nn. 4769.3573, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DOMANDA GIUDIZIALE AVV. MARIA TERESA NUNZIATO.

Si precisa la seguente annotazione : CON LA DOMANDA GIUDIZIALE SI RICHIEDE LA DECLARATORIA DI INEFFICACIA DELL'ATTO PER NOTAR DE CINQUE DEL 15/01/2007 REP. 52748 RG 2700 E RP 1913 TRASCRITTO IL 03/02/2007, CON CU [REDACTED] E [REDACTED] DONATO ALLA [REDACTED] GLI IMMOBILI IN MIGLIANICO

## 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
Millesimi condominiali:	0

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/2006), con atto stipulato il 11/10/2006 a firma di NOTAIO DE CINQUE ai nn. 52324 di repertorio, trascritto il 23/10/2006 a CHIETI ai nn. 27507.18100.

Il titolo è riferito solamente a NUDA PROPRIETA'  
CONIUGE [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 15/01/2007), con atto stipulato il 15/01/2007 a firma di NOTAIO DE CINQUE ai nn. 52748.23128 di repertorio, trascritto il 03/02/2007 a CHIETI ai nn. 2700.1913.

Il titolo è riferito solamente a PROPRIETA'

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/4, in forza di atto di donazione ( fino al 11/10/2006), con atto stipulato il 14/10/1994 a firma di FRANCHI ai nn. 101644 di repertorio, trascritto il 22/09/1994 a chieti ai nn. 12896.10094.

Proprietaria

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione ( fino al 11/10/2006),



con atto stipulato il 14/10/1994 a firma di FRANCHI ai nn. 101645 di repertorio, trascritto il 27/09/1994 a chieti ai nn. 13180.10322.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/10/2006 fino al 15/01/2007), con atto stipulato il 11/10/2006 a firma di NOTAIO DE CINQUE ai nn. 52324 di repertorio, trascritto il 23/10/2006 a CHIETI ai nn. 27507.18100.

Il titolo è riferito solamente a NUDA PROPRIETA'

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

REALIZZAZIONE PORTICO ED APERTURE ESTERNE N. 51/1999, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 11/08/1999

VARIANTE ALLA C.E N. 51/1999 N. 46/2001, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA, rilasciata il 12/07/2001

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona B3

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANUFATTO ADIBITO A FORNO, TRAMEZZATURE, PORTE INTERNE E FINESTRE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- PARCELLA PROFESSIONALE PER REDAZIONE PRATICA A SANTORIA ( esclusi oneri fiscali e contributivi di legge): €3.000,00
- ONERI SANATORIA: DIRITTI, OBLAZIONE ECC.: €1.000,00
- ONERI SPESE GENIO CIVILE: €1.500,00
- PARCELLA PROFESSIONALE PER PRATICA EX GENIO CIVILE esclusi oneri fiscali e previdenziali: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 GG





**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA



Sono state rilevate le seguenti difformità: NON E' STATA AGGIORNATO AL CATASTO TERRENI E FABBRICATI , LE VARIAZIONI DELLA C.E. N. 46/2001, OLTRE AL CENSIMENTO DELLE PARTI ABUSIVE OGGETTO DI SANATORIA

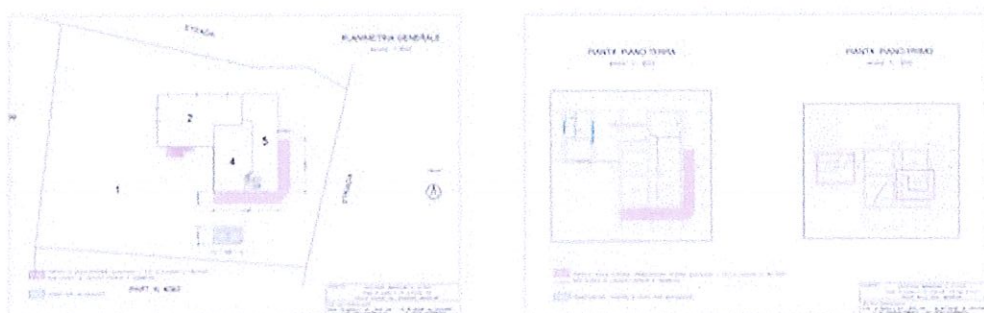
Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE TIPO MAPPALE PER AMPLIAMENTO FABBRICATO ( PORTICO E SCALA ESTERNA) ED INSERIMENTO IN MAPPA DEL MANUFATTO ABUSIVO (FORNO) REDAZIONE DOCFA ( DENUNCIA CATASTATO FABBRICATO)

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionalc ( esclusi oneri fiscali e contributivi di legge): €3.000,00
- spese per pratiche catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30GG



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MIGLIANICO VIA MONTUPOLI FORO 68,68.A

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a MIGLIANICO VIA MONTUPOLI FORO 68,68.A, della superficie commerciale di **300,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) a favore dell'usufruttuario **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Il compendio immobiliare pignorato, è ubicato nella zona periferica del comune di Miglianico, in zona collinare. Trattasi di un villino costituito da n. 2 abitazioni, sub 4 e 5, locali garages/rimessa e magazzini, sub 2, ed area urbana, quale corte comune, sub 1, è distribuito su due livelli : terra e primo piano . Il fabbricato, la cui epoca di costruzione è ante '67 e successivamente oggetto di interventi edilizi nei primi anni 2000 ed è essenzialmente costituito da una struttura portante in muratura e solai in cemento armato, tamponature esterne in blocchi di laterizio. Sempre intorno agli



anni 2000 è stato realizzato un portico, che si sviluppa su due lati del fabbricato a partire dal vialetto pedonale, in cemento armato costituito da pilastri rotondi e sovrastante solaio di copertura in c.a. e manto di tegole. Ha una superficie pari a mq. 44,30. Dal portico si accede alle due unità residenziali, subalterni 4 e 5.

Dal sopralluogo effettuato la scrivente ha constatato una buona qualità costruttiva ed un buon grado di manutenzione e conservazione dell'immobile. Al fabbricato si accede dalla strada comunale, sia dal cancello carrabile e che dal cancello pedonale dotato di impianto citofonico funzionante.

Il fabbricato, è circondato da un' ampia zona a giardino di forma pressoché rettangolare completamente recintata.

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una superficie pari a mq. 1740 di cui 1400 destinata a corte esterna, confina in senso orario con la Strada Provinciale Via Montupoli foro, con la particella n. 4092, la particella 4099 e la strada comunale Antenozzi.

L'area esterna destinata a camminamento e giardino: in parte pavimentata in cemento in parte a giardino. La zona pedonale di accesso al fabbricato al piano terra è pavimentata con betonella e si collega direttamente al portico, come pure l'areacompresa tra l'ingresso carrabile ed i locali garas. E' presente un impianto di illuminazione esterna, un sistema di rete fognante è collegata all'utenza comunale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di mediamente ml. 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 430 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTUPOLI FORO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 21 particella 430 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1740, indirizzo catastale: CONTRADA MONTUPOLI FORO, piano: T
- foglio 21 particella 430 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTUPOLI FORO , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuna, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**ABITAZIONE SUB 4 - PIANO TERRA :** Si accede direttamente dal portico al piano terra ove sono ubicati un'ampia cucina con camino e ben luminosa e da qui attraverso un corridoio si accede ad una camera matrimoniale posta sulla lato sinistro e subito dopo un locale bagno completo dei sanitari, lavabo doccia e lavatrice . In fondo al corridoio si accede ad una sala studio, il cui piano di calpestio è rialzato di circa cm 15 rispetto al corridoio e sempre sul lato sinistro dello stesso si accede al locale autorimessa garage ed agli annessi magazzini. I locali sono tutti tinteggiati, i pavimenti sono in ceramica. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio con vetro, persiane colorate. Il portone di ingresso è in legno massello. Tutte le pareti ed i soffitti risultano regolarmente intonacati e tinteggiati. L'altezza interna del piano terra è ml. 2,85 e la superficie lorda al piano terra è di circa mq. 75,00 il tutto desumibile dagli elaborati grafici di cui alla C.E. n. 46 del 2001.

**ABITAZIONE SUB 5 - PIANO TERRA E PRIMO :** Si accede dal portico al piano terra ove sono dislocati un ampio ingresso e zona giorno quest'ultima costituita da un unico ambiente che comprende la sala pranzo e la zona salotto con un camino. Nella zona giorno non e' presente la cucina ma tramite una porta scorrevole si accede al sub 4 e fruire del locale cucina . Funzionalmente sono un'unica unita residenziale . Sempredal soggiorno si accede attraverso una scala a L , al piano primo ove trovasi un corridoio che in senso anti orario conduce a tre camere da letto : una singola e le successive matrimoniali di cui una con ampia



cabina armadio. E' presente un ampio bagno completo di sanitari lavabo e vasca ed un locale adibito a studio. I locali sono tutti tinteggiati, i pavimenti sono in ceramica. il vano scala e' costituito da lastre del tipo in graniglia e marmettone. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in legno con vetro camera, persiane colorate; il portone di ingresso al piano terra è in legno massello. Al primo piano sempre dal corridoio si accede ad un ampio terrazzo della superficie di circa 118 mq. interamente rivestito da guaina coibente. Il terrazzo è collegato al piano terra anche mediante una scala esterna che accede direttamente alla corte esterna. Tutte le pareti ed i soffitti risultano regolarmente intonacati e tinteggiati. L'altezza interna del piano terra è ml. 2,85 mentre al piano primo è ml 3.30. la superficie lorda al piano terra è di circa mq. 80,00 ed al piano primo mq. 110,00, il tutto desumibile dagli elaborati grafici di cui alla C.E. n. 46 del 2001. I locali sono tutti tinteggiati, i pavimenti sono in ceramica. il vano scala e' costituito da lastre del tipo in graniglia e marmettone. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in legno con vetro camera, persiane colorate; il portone di ingresso al piano terra è in legno massello. Al primo piano sempre dal corridoio si accede ad un ampio terrazzo della superficie di circa 118 mq. interamente rivestito da guaina coibente. Tutte le pareti ed i soffitti risultano regolarmente intonacati e tinteggiati. L'altezza interna del piano terra è ml. 2,85 mentre al piano primo è ml 3.30. la superficie lorda al piano terra è di circa mq. 80,00 ed al piano primo mq. 110,00, il tutto desumibile dagli elaborati grafici di cui alla C.E. n. 46 del 2001.

Nel complesso l'intero immobile residenziale è dotato di tutti gli impianti:

- impianto di riscaldamento con elementi radianti per il sub 4 alimentati con caldaia a metano ed allaccio alla rete comunale. Il sub 5 è alimentato con conancoil al piano terra e split al piano primo. Inoltre sono presenti due camini perfettamente funzionanti
- impianto elettrico del tipo sottotraccia ed è presente l'impianto citofonico;
- impianto di smaltimento acque reflue collegato alla fognatura comunale.
- impianto idrico sanitario;

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature) sono discrete. Sono presenti lesioni soprattutto nella zona angolare del fabbricato in corrispondenza della camera da letto e sottostante garage, imputabile a piccoli assestamenti del terreno.



**DIFFORMITA' RICONTRATE : DURANTE IL SOPRALLUOGO SONO STATE RICONTRATE DIFFORMITÀ RELATIVE A :**

**1) APERTURA PORTA E REALIZZAZIONE DI TRAMEZZO NEL SUB 4 E 5;**

**2) REALIZZAZIONE DI UN MANUFATTO IN STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA CON TETTO IN CALCESTRUZZO ARMATO E TEGOLE UTILIZZATO COME FORNO. IL MANUFATTO HA**

**STRUTTURA REGOLARE DELLE DIMENSIONI ML. 5,00X3,00 PER UN'ALTEZZA MEDIA 2.30 ( IL TETTO È A DUE FALDE) CHE INSISTE SULL'AREA DI CORTE DI FRONTE AGLI INGRESSI**

delle unita residenziali sub 4 e 5.

Per le quali è possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica edilizia ed a seguire catastale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carrabile realizzato in metallo con apertura monoanta scorrevole	scarsa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno e doppio vetro. sub 5	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in alluminio e vetro semplice. sub 4	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> pedonale realizzato in metallo con apertura monoanta	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte interne realizzati in legno massello	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole marsigliesi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in tinteggiatura	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in betonella	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> potoncino realizzato in legno massello	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmette di cemento	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> citofono	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> acqua sanitaria con alimentazione in contatore , la rete di distribuzione è realizzata in	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



comunale

*fognatura:* la rete di smaltimento è realizzata in comunale

*termico:* con alimentazione in metano

*termico:* fancoil

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in latero cemento

*solai:* solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera

*strutture verticali:* costruite in muratura

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato

nella media 

buono 

al di sopra della media 

al di sopra della media 

buono 

nella 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
abitazione piano terra - sub 4	75,00	x	100 %	=	75,00
abitazione piano terra e primo - sub 5	190,00	x	100 %	=	190,00
terrazzo scoperto - piano primo - sub 5	118,00	x	20 %	=	23,60
portico coperto piano terra	44,00	x	20 %	=	8,80
superficie per arrotondamento	2,60	x	100 %	=	2,60
<b>Totale:</b>	<b>429,60</b>				<b>300,00</b>

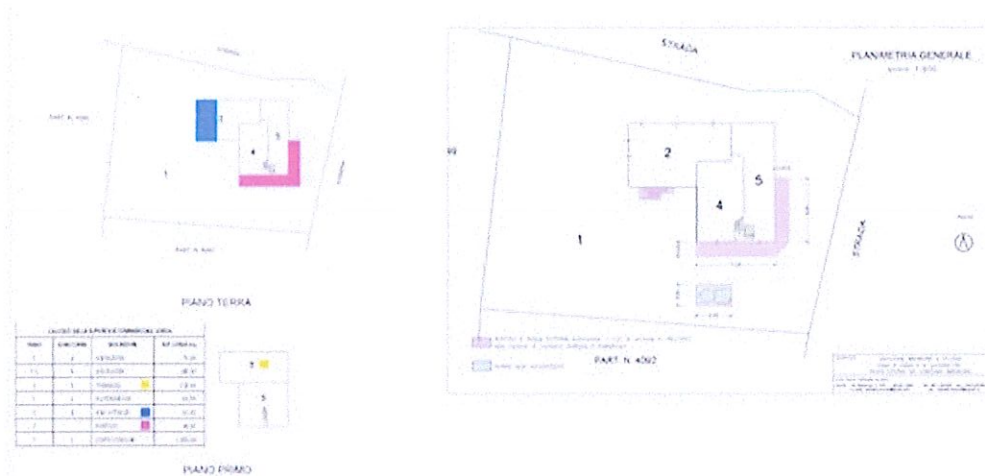
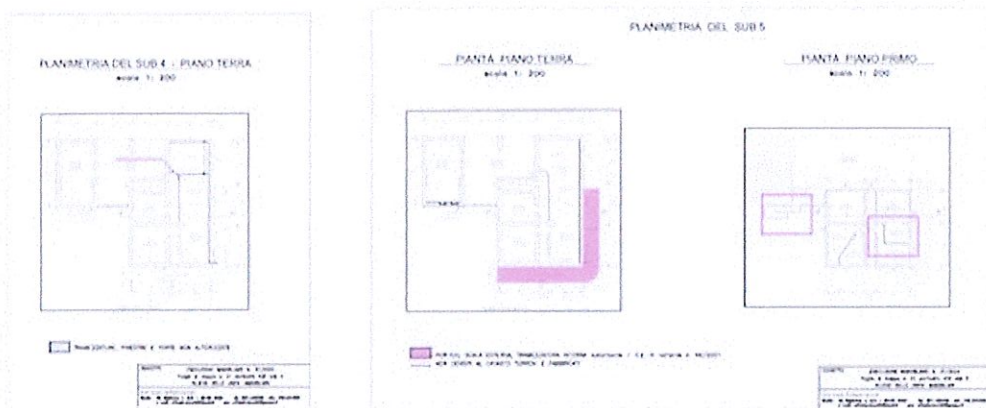


tabella riepilogativa delle superfici lorde utilizzate per il calcolo della SLC



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 300,00 x 800,00 = 240.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 240.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 204.000,00

BENI IN MIGLIANICO VIA MONTUPOLI FORO 68,68.A

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a MIGLIANICO VIA MONTUPOLI FORO 68,68.A, della superficie commerciale di 77,60 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Il compendio immobiliare pignorato, è ubicato nella zona periferica del comune di Miglianico, in zona collinare. Trattasi di un villino costituito da n. 2 abitazioni, sub 4 e 5, locali garages/rimessa e magazzini, sub 2, ed area urbana, quale corte comune, sub 1, è distribuito su due livelli : terra e primo piano . Il fabbricato, la cui epoca di costruzione è ante '67 e successivamente oggetto di interventi edilizi nei primi anni 2000 ed è essenzialmente costituito da una struttura portante in muratura e solai in cemento armato, tamponature esterne in blocchi di laterizio. Sempre intorno agli anni 2000 è stato realizzato un portico, che si sviluppa su due lati del fabbricato a partire dal vialetto pedonale, in cemento armato costituito da pilastri rotondi e sovrastante solaio di copertura in c.a. e manto di tegole. Ha una superficie pari a mq. 44,30. Dal portico si accede alle due unità residenziali, subalterni 4 e 5.

Dal sopralluogo effettuato la scrivente ha constatato una buona qualità costruttiva ed un buon grado di manutenzione e conservazione dell'immobile. Al fabbricato si accede dalla strada comunale, sia dal cancello carrabile e che dal cancello pedonale dotato di impianto citofonico funzionante.

Il fabbricato, è circondato da un' ampia zona a giardino di forma pressoché rettangolare completamente recintata.

Il lotto su cui insiste il fabbricato ha una superficie pari a mq. 1740 di cui 1400 destinata a corte esterna, confina in senso orario con la Strada Provinciale Via Montupoli foro, con la particella n. 4092, la particella 4099 e la strada comunale Antenozzi.

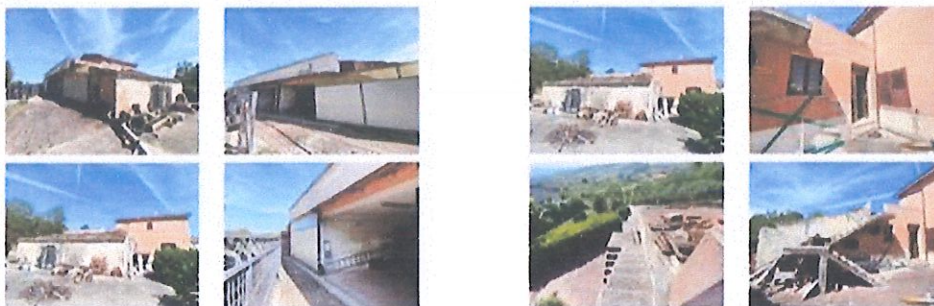


L'area esterna destinata a camminamento e giardino: in parte pavimentata in cemento in parte a giardino. La zona pedonale di accesso al fabbricato al piano terra è pavimentata con betonella e si collega direttamente al portico, come pure l'areacompresa tra l'ingresso carrabile ed i locali garas. E' presente un impianto di illuminazione esterna, un sistema di rete fognante è collegata all'utenza comunale .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mediamente ml. 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 430 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 90 mq, rendita 167,33 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTUPOLI FORO, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2000.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuna, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	ottimo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**AUTORIMESSA E MAGAZZINI, RIMESSA ATTREZZI - SUB 2 - PIANO TERRA :**

L'intera unità immobiliare in aderenza all'unità residenziale sub 2, si suddivide in un ampio locale garage di mq circa 60,00 e gli adiacenti locali rimessa atrezzi e magazzino sono della superficie di circa mq. 65,00ha un'altezza pari a ml. 2.40. Il locale garage pavimentato della betonella ed è intonacato, presenta due ampie aperture carrabili con porte in alluminio monoanta scorrevole. E' presente un impianto elettrico e di illuminazione. Ha accesso all'unità residenziale sopra descritto, sub 2 e alla corte esterna. Sovrastante il garage trovasi il terrazzo scoperto dell'unità residenziale, descritta in precedenza sub 5.

La zona rimessa attrezzi/magazzini è posta ad una quota piu bassa rispetto al piano di calpestio del garages di circa 50 cm. E' suddiviso tramite tramezzatura in laterizio, in due locali: un destinato a legnaia / rimessa che versa in pessime condizioni e stato di abbandono, mentre il locale attiguo è utilizzato come cucina rustica/cantina con impianto idrico ed elettrico, avente una struttura portante in blocchi di pietra consovrastante tetto in legno mono falda (travi e pianelle e tegole marsigliesi). Le rifiniture sono al rustico. E' presente nel locale adibito a cucina rustica sia l'impianto elettrico che idrico, coplwto di scaldabagno elettrico. I pavimenti sono al rustico. L'altezza interna dei locali rimessa va da min ml. 2,10 a max ml. 3.25. La superficie totale lorda è pari a mq. 42,00.

**DIFFORMITA' RISCOstrate : DURANTE IL SOPRALLUOGO SONO STATE RISCOstrate DIFFORMITÀ RELATIVE A PRESENZA DI TRAMEZZATURE INTERNE NEL LOCALE RIMESSA ATTREZZI CHE HA GENERATO DUE LOCALI CON INGRESSI INDIPENDENDI (COMPRESA NEL SUB 2). E' POSSIBILE PROCEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA EDILIZIA ED A SEGUIRE CATASTALE.**

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* carrabile realizzato in metallo con scarsa ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



apertura monoanta scorrevole		
<i>infissi esterni</i> : realizzati in legno e vetro	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in alluminio e vetro semplice. sub 4	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>cancello</i> : carrabile realizzato in metallo con apertura monoanta scorrevole	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni</i> : porte interne realizzati in legno massello	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole marsigliesi	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame , il rivestimento è realizzato in intonaco	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna</i> : ingresso carrabile betonella e restanti parti esterne in cemento	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in al rustico	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>portone di ingresso</i> : ante scorrevoli realizzato in metallo	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scale</i> : esterna con rivestimento in cemento armato	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> : sottotraccia	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico</i> : acqua sanitaria con alimentazione in scaldabagno elettrico , la rete di distribuzione è realizzata in comunale	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in comunale	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Strutture:		
<i>copertura</i> : costruita in latero cemento. monofalda per la parte rimessa attrezzi e copertura piana sul garages	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai</i> : solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	scarsa	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato	nella 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
locale garage autorimessa - sub 2	65,00	x	100 %	=	65,00
locali rimessa attrezzi	42,00	x	30 %	=	12,60
<b>Totale:</b>	<b>107,00</b>				<b>77,60</b>



tabella riepilogativa delle superfici lordi utilizzate per il calcolo della SLC



**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,60 x 500,00 = **38.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 38.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.980,00**

BENI IN MIGLIANICO VIA MONTUPOLI FORO 68,68.A

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO C



**terreno residenziale** a MIGLIANICO VIA MONTUPOLI FORO 68,68.A, della superficie commerciale di **1.400,00** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) a favore dell'usufruttuario **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Il compendio immobiliare pignorato, è ubicato nella zona periferica del comune di Miglianico, in zona collinare. Trattasi di un villino costituito da n. 2 abitazioni, sub 4 e 5, locali garages/rimessa e magazzini, sub 2, ed area urbana, quale corte comune, sub 1, è distribuito su due livelli : terra e primo piano . Il fabbricato, la cui epoca di costruzione è ante '67 e successivamente oggetto di interventi edilizi nei primi anni 2000 ed è essenzialmente costituito da una struttura portante in muratura e solai in cemento armato, tamponature esterne in blocchi di laterizio. Sempre intorno agli anni 2000 è stato realizzato un portico, che si sviluppa su due lati del fabbricato a partire dal vialetto pedonale, in cemento armato costituito da pilastri rotondi e sovrastante solaio di copertura in c.a. e manto di tegole. Ha una superficie pari a mq. 44,30. Dal portico si accede alle due unità residenziali, subalterni 4 e 5.

Dal sopralluogo effettuato la scrivente ha constatato una buona qualità costruttiva ed un buon grado di manutenzione e conservazione dell'immobile. Al fabbricato si accede dalla strada comunale, sia dal cancello carrabile e che dal cancello pedonale dotato di impianto citofonico funzionante.

Il fabbricato, è circondato da un' ampia zona a giardino di forma pressoché rettangolare completamente recintata.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 430 sub. 1 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1740, indirizzo catastale: CONTRADA MONTUPOLI FORO, piano: T



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuna, le seguenti



attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**CORTE ESTERNA SUB 2 :** Trattasi della corte comune esterna al fabbricato di forma pressoché rettangolare completamente recintata ed ha una superficie pari a mq. 1400, confina in senso orario con la Strada Provinciale Via Montupoli foro, con la particella n. 4092, la particella 4099 e la strada comunale Antenzozi. L'area esterna destinata a camminamento e giardino: in parte pavimentata in cemento in parte a giardino. La zona pedonale di accesso al fabbricato al piano terra è pavimentata con betonella e si collega direttamente al portico, come pure l'areacompresa tra l'ingresso carrabile ed i locali garages. E' presente un impianto di illuminazione esterna, un sistema di rete fognante è collegata all'utenza comunale .

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carrabile realizzato in metallo con apertura monoanta scorrevole	avanzo	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in alluminio e vetro semplice. sub 4	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>cancello:</i> pedonale realizzato in metallo con apertura monoanta	eccellente	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆





Valore superficie principale: 1.400,00 x 15,00 = 21.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 21.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 17.850,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL CRITERIO CHE LA SCRIVENTE ADOTTA È QUELLO RELATIVO AL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ATTRAVERSO INDAGINI E NELLA CONSIDERAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE E DELL'UBICAZIONE, COME DESCRITTO NEI PRECEDENTI CAPITOLI. **LE SUPERFICIE CALCOLATE SONO RICAVATE DALLE MISURAZIONI E'ETTUATE IN LOCO E RISCONTRABILI NELLE PLANIMETRIEDI RILIEVO E TITOLI EDILIZI.**

IL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE È STATO DETERMINATO, PRENDENDO COME RIFERIMENTO UN PREZZO MEDIO BASE METRO/QUADRATO, CHE A PARERE DELLA SCRIVENTE, IN CONSIDERAZIONE AI VALORI OMI PUBBLICATI DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CHIETI - COMUNE DI MIGLIANICO, DAI QUELLI SCATURITI DA INFORMAZIONI FORNITE DA AGENZIE IMMOBILIARI DI MIGLIANICO E DI ATTI DI COMPRAVENDITA DI IMMOBILI AVENTI LE STESSO CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE, E NELLA CONSIDERAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE E DELL'UBICAZIONE, COME DESCRITTO NEI PRECEDENTI CAPITOLI FISSA I SEGUENTI PREZZI UNITARI:

**EURO/MQ 800,00 ABITAZIONE IN VILLINO**

**EURO/MQ. 500,00 GARAGE - AUTORIMESSA ED ANNESSI RIMESSA ATTR**

**Euro/mq. 10,00 CORTE ESTERNA**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, ufficio del registro di CHIETI, conservatoria dei registri immobiliari di CHIETI, ufficio tecnico di MIGLIANICO, agenzie: IMMOBILIARE.IT, SUBITO.IT, AGENZIE LOCALI, osservatori del mercato immobiliare OMI CHIETI \_ COMUNE DI MIGLIANICO \_ 1 SEM 2024

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	villa singola	300,00	0,00	240.000,00	204.000,00
B	box doppio	77,60	0,00	38.800,00	32.980,00
C	terreno residenziale	1.400,00	0,00	21.000,00	17.850,00
				<b>299.800,00 €</b>	<b>254.830,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

LA SCRIVENTE CTU PRECISA CHE, LE UNITÀ IMMOBILIARI SUB 2, MAGAZZINI ED AUTORIMESSA, SUB 4, ABITAZIONE E SUB 5 ABITAZIONE ED IL LOTTO DI TERRENO POSSONO ESSERE POSTI IN VENDITA SEPARATAMENTE. TUTTAVIA RISULTA EVIDENTE IL FATTO CHE TRATTASI DI UN UNICO FABBRICATO UTILIZZATO DAGLI OCCUPANTI DEBITORI E PERTANTO RITIENE OPPORTUNO CONSIDERARE LA VENDITA IN UN UNICO LOTTO AL FINE DI NON DEPREZZARE IL COMPENDIO STESSO.

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	<b>€. 38.224,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 13.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 203.605,50</b>

**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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 3.605,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 200.000,00</b>



data 23/10/2024

il tecnico incaricato  
Dott. Geom. Raffaella Iacovitti

