

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a TORREVECCHIA TEATINA via canale 57/1, 57/2, 57/3, della superficie commerciale di **115,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Al piano terra di ex abitazione rurale con accesso indipendente appartamento con annesso garage che ho inserito in un unico corpo in quanto pur essendo catastalmente divisi e contraddistinti con due cespiti diversi, di fatto dalla fusione dei due locali, ne risulta una diversa realtà, cioè di due appartamenti in quanto una stanza dell'appartamento è stata chiusa ed è stata aperta una porta che la annette al garage, in cui è stato ricavato un bagno ottenendo di fatto un mini appartamento.

N.B. andrebbe graffata anche la particella FG 6 part 4258 sub 2 che è la corte interna non presente nei cespiti in esecuzione ma in piena proprietà della eseguita già dal 04 dic 2012 data dell'atto di compravendita a firma del Notaio DE MATTEIS rep. 66148/32644

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4168 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: via canale 57/2, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

DALLA VISURA RISULTA SUI TERRENI 4168 E 4258 E GRAFFATO E COINCIDENTE CON FG 6 PART 4258 SUB 1 CHE È IL PORTICO ANTISTANTE

- foglio 6 particella 4168 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: VIA CANALE 57/2, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

- foglio 6 particella 4259 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Canale , piano: terra, intestato a [REDACTED]

PIAZZOLA ANTISTANTE IL CANCELLO CARRABILE E PEDONALE DI VIA CANALE 57/2

- foglio 6 particella 4258 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: via CANALE 57/2, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

TALE CESPITE COSTITUITO DAL PORTICO È GRAFFATO CON FG 6 PART. 4168 SUB 9

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2005.

B appartamento a TORREVECCHIA TEATINA via canale 57/1, 57/2, 57/3, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento posto al primo e secondo piano sottotetto catastalmente, ma nella realtà suddiviso in due unità abitative: un miniappartamento al primo piano e un appartamento al primo e secondo.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra Primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4168 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 155 mq, rendita 504,84 Euro, indirizzo catastale: VIA CANALE 57/1, piano: TERRA PRIMO E SECONDO, intestato a [REDACTED]
- foglio 6 particella 4261 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via canale 57/1, piano: terra, intestato a [REDACTED]
ZONA ANTISTANTE IL GARAGE FG 6 PART 4261 SUB 2 ED ABITAZIONE PT PRIMO E SECONDO PIANO INTERNA AL CANCELLO CARRABILE E PEDONALE DI VIA CANALE 57/1
- foglio 6 particella 4261 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA CANALE 57/1, piano: T, intestato a [REDACTED]
TALE PARTICELLA CHE COINCIDE CON IL PORTICO è GRAFFATA ALLA PART 4168 FG 6 SUB 8 DELL'APPARTAMENTO AL PIANO T PRIMO E SECONDO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2006.

C box singolo a TORREVECCHIA TEATINA via canale 57/1, 57/2, 57/3, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Garage con serranda per ingresso auto e porta laterale pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4261 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: VIA CANALE 57/1, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]
- foglio 6 particella 4261 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via canale 57, piano: terra, intestato a [REDACTED]A
ZONA ANTISTANTE IL GARAGE FG 6 PART 4261 SUB 2 ED ABITAZIONE PT PRIMO E SECONDO PIANO INTERNA AL CANCELLO CARRABILE E PEDONALE DI VIA CANALE 57/1

Immobile costruito nel 2005.

E deposito artigianale a TORREVECCHIA TEATINA via canale 57/1, 57/2, 57/3, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Capanno per attrezzi e magazzino.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4260 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 120,39 Euro, indirizzo catastale: VIA CANALE 57/3, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	358,07 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.483,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 105.900,00
Data della valutazione:	12/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo i beni sono in parte occupati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il provvedimento da parte della Agenzia delle Entrate, del 15/10/2018 è contro [REDACTED] che ha fatto un passaggio di proprietà nel 2012.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca , stipulata il 10/11/2008 a firma di Notaio De Matteis Giovanni ai nn. 59461/27677 di repertorio, registrata il 11/11/2008 a CHIETI ai nn. 24022/4209, iscritta il 11/11/2008 a CHIETI ai



nn. 24022/4209, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: [REDACTED].

Importo capitale: [REDACTED].

Durata ipoteca: [REDACTED].

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 28/02/2018 a firma di TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 5761 di repertorio, registrata il 15/10/2018 a CHIETI ai nn. 17161/12822, trascritta il 15/10/2018 a CHIETI ai nn. 117161/12822, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da [REDACTED].

pignoramento, stipulata il 03/07/2023 a firma di UFF. GIUDIZ. UNEP TRIBUNALE CHIETI ai nn. 558 di repertorio, trascritta il 18/07/2023 a CHIETI ai nn. 13120/10395, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

pignoramento, stipulata il 29/01/2024 a firma di UFF GIUDIZIARIO TRIB CHIETI ai nn. 1419 di repertorio, trascritta il 19/02/2024 a CHIETI ai nn. 3216/2529, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di compravendita del 2012 alla esecutata va anche la particella riferita alla corte comune del Corpo A e che non è in esecuzione, e cioè FG 6 part. 4258 sub 2.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 04/12/2012), con atto stipulato il 04/12/2012 a firma di Notaio DE MATTEIS GIOVANNI ai nn. 66148/32644 di repertorio, trascritto il 20/12/2012 a CHIETI ai nn. 21425/16599

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 06/09/1999 fino al 04/10/2004), con atto stipulato il 06/09/1999 a firma di Notaio PRETAROLI ALFREDO ai nn. 54797 di repertorio, trascritto il 24/09/1999 a CHIETI ai nn. 14845/10868



[REDACTED] per la quota di 1/1 (dal 04/10/2004 fino al 09/09/2005), con atto stipulato il 04/10/2004 a firma di Notaio BUTA GRAZIA ai nn. 6471/1446 di repertorio, trascritto il 13/10/2004 a CHIETI ai nn. 17688/13059

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/09/2005 fino al 04/12/2012), con atto stipulato il 09/09/2005 a firma di Notaio DE MATTEIS GIOVANNI ai nn. 51074/22233 di repertorio, trascritto il 30/09/2005 a CHIETI ai nn. 19695/14077

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. **6597**, intestata a [REDACTED] legale rappr. di [REDACTED] [REDACTED], per lavori di Ristrutturazione del fabbricato senza modifiche alla sagoma e cambio di destinaz d'uso con realizzazione di 2 wc , presentata il 30/09/2005 con il n. 6597 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fg 6 part 4168 sub 1 attualmente .

Dagli elaborati tecnici in allegato alla DIA si evince una situazione diversa da quella riscontrata nella realtà, dove invece troviamo modifiche alla sagoma, aumenti di volume e cambi di destinazione d'uso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'impianto originale ante 1967, sono state realizzate modifiche sostanziali in quanto l'edificio rurale era composto da due livelli mentre attualmente è stato realizzato un terzo livello non autorizzato. Per quanto riguarda il piano terra e primo le difformità riguardano la diversa distribuzione interna, aperture di passaggi su muratura portante realizzazione di una porzione di piano terra adiacente alla scala principale che ha visto realizzarsi una copertura piana destinata a terrazzo del piano superiore da non confondere con il terrazzo presente nella planimetria dell'edificio rurale che è stato chiuso ed inglobato nella abitazione attuale al primo piano, con aumenti di volumetria oltre che in altezza anche perimetralmente in quanto è stato inglobato il ballatoio /terrazza al primo piano nel perimetro chiudendolo con un muro da una parte e a veranda dall'altro e costruendo una terrazza sul tetto di un garage al piano terra, anche esso annesso al perimetro della abitazione ricavando una cucina ed un bagno. un garage esterno ed un magazzino risultano privi di autorizzazioni edilizie. Va sottolineato che tali realizzazioni non hanno riscontri presso l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Torrecchia, in quanto dall'accesso agli atti esiste solo la documentazione di DIA prot.6597 del 30 settembre 2005, le cui planimetrie rappresentano una ipotesi progettuale che prevedeva la non modifica della sagoma esistente e tra l'altro non completando l'iter amministrativo del Comune con certificazione impianti



per l'agibilità finale. Va detto che però tutte le planimetrie attinenti alla distribuzione aggiuntiva su descritta sono state presentate presso gli uffici Catastali ma non presso gli uffici Comunali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Condonò edilizio.

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

Costi di regolarizzazione:

- progetto e presentazione condono edilizio: €9.000,00
- Progettazione e Calcolo strutturale completo di idoneità statica al Genio Civile: €5.000,00
- Presentazione ed ottenimento documento SCAGI: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: dai 12 ai 18 mesi minimo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra un garage è diventato cucina e bagno, ed è stato annesso alla abitazione con l'apertura di una porta su muro portante. Al primo piano diversa distribuzione interna,

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese per pratica catastale e tributi: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni oltre ai tempi per sanare la non conformità edilizia e statica

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: aumenti di volumetria e cambio di destinazione d'uso (normativa di riferimento: PRG)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria Urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:

- Onere per contributo di costruzione art 36 T.U.E. pari al doppio dell'aumento di valore venale dell'immobile : €20.000,00

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti esistenti non hanno nessun tipo di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Progettazione impiantistica con rilascio conformità impianti: €3.000,00
- opere necessarie per messa a norma in base al progetto: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 12 mesi oltre ai tempi necessari alla regolarizzazione statico edilizia



BENI IN TORREVECCHIA TEATINA VIA CANALE 57/1, 57/2, 57/3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TORREVECCHIA TEATINA via canale 57/1, 57/2, 57/3, della superficie commerciale di **115,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Al piano terra di ex abitazione rurale con accesso indipendente appartamento con annesso garage che ho inserito in un unico corpo in quanto pur essendo catastalmente divisi e contraddistinti con due cespiti diversi, di fatto dalla fusione dei due locali, ne risulta una diversa realtà, cioè di due appartamenti in quanto una stanza dell'appartamento è stata chiusa ed è stata aperta una porta che la annette al garage, in cui è stato ricavato un bagno ottenendo di fatto un mini appartamento.

N.B. andrebbe graffata anche la particella FG 6 part 4258 sub 2 che è la corte interna non presente nei cespiti in esecuzione ma in piena proprietà della esecutata già dal 04 dic 2012 data dell'atto di compravendita a firma del Notaio DE MATTEIS rep. 66148/32644

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4168 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: via canale 57/2, piano: Terra, intestato a [REDACTED]

DALLA VISURA RISULTA SUI TERRENI 4168 E 4258 E GRAFFATO E COINCIDENTE CON FG 6 PART 4258 SUB 1 CHE È IL PORTICO ANTISTANTE

- foglio 6 particella 4168 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 14 mq, rendita 39,04 Euro, indirizzo catastale: VIA CANALE 57/2, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

- foglio 6 particella 4259 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Canale , piano: terra, intestato a [REDACTED]

PIAZZOLA ANTISTANTE IL CANCELLO CARRABILE E PEDONALE DI VIA CANALE 57/2

- foglio 6 particella 4258 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, indirizzo catastale: via CANALE 57/2, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

TALE CESPITE COSTITUITO DAL PORTICO È GRAFFATO CON FG 6 PART. 4168 SUB 9

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2005.



promossa da: [REDACTED]



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Un cancello carrabile ed uno pedonale, per mezzo di una rampa scoscesa e pavimentata in porfido, danno accesso ad un cortile con pergolato in legno su cui troviamo il portoncino in alluminio di un appartamento sito al piano terra della costruzione, costituito da ampio locale ingresso soggiorno con angolo cottura, in comunicazione con sala con camino. un disimpegno lateralmente al soggiorno consente l'accesso ad un bagno ed una camera da letto. Nel disimpegno è stata chiusa una porta che dava accesso ad una ulteriore stanza da letto che è stata unita ad un locale adiacente. Ristrutturato di recente, pavimenti in ceramica formato 40X40 cm colore bianco angolo cottura con piastrelle in gres porcellanato tipo rustico, e setto divisorio in mattoni. i mattoni sono stati utilizzati in altri punti dei due locali, per dare una rifinitura. il locale in fondo risulta il più datato e ciò è facilmente visibile dalla realizzazione del soffitto con travetti e mattoni. Il bagno ha piastrelle in ceramica bianca opaca di rivestimento delle pareti fino ad h 200 cm. e i sanitari sono standard con doccia ad angolo. Gli infissi delle finestre con persiane sono in alluminio.

La criticità principale di questo appartamento è data dalla mancanza di aperture vetrate e di un corretto ricambio di aria della zona retrostante della sala, nonché dal fatto che sia il bagno che la camera da letto affacciano in una zona semi chiusa, sottostante il terrazzo trasformato in veranda dell'appartamento al primo piano.

Una stanza di questo appartamento è stata accorpata al garage costruito in adiacenza, ottenendo un mini appartamento a cui si accede dal cortile comune con pergolato appena descritto da una porta finestra doppia anta con persiane al posto della serranda del garage. la trasformazione prevede piccolo soggiorno con parete attrezzata a cucina, un bagno cieco sul fondo della stanza ed apertura laterale su muro portante di una porta che da accesso alla stanza sottratta alla unità sopra descritta. il bagno è di recente realizzazione con doccia incassata in muratura, scaldasalviette rivestimento in gres porcellanato formato rettangolare con fascia in mosaico. Il pavimento di questa parte del piano terra è in gres porcellanato effetto legno.



Espropriazioni immobiliari N. 76/2023
promossa da: 

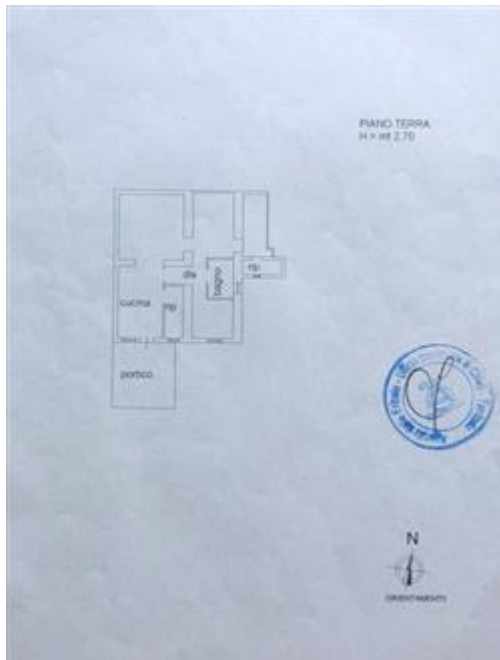


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
portico	18,50	x	35 %	=	6,48
appartamento	101,60	x	100 %	=	101,60
garage	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	134,10				115,07





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolando che dalla tabella OMI secondo semestre 2023 per le abitazioni di tipo economico a Torrevecchia Teatina con uno stato conservativo NORMALE si va da un valore minimo al mq. €460 ad un massimo di €690; considerando che l'appartamento in esecuzione è di recente ristrutturazione, con corti esclusive annesse, pavimentate e complete di piante esotiche e verde ornamentale come siepi ecc, ma senza autorizzazioni e quindi necessita di una sanatoria, si ritiene equo stabilire come valore unitario al mq dell'appartamento in esecuzione il seguente:

€ 575,00/mq., cioè il valore medio al mq della tabella OMI delle abitazioni di tipo economico a Torrevecchia Teatina nell'ultimo semestre 2023 nella zona extraurbana.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 115,08 x 575,00 = **66.171,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 66.171,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 66.171,00**

BENI IN TORREVECCHIA TEATINA VIA CANALE 57/1, 57/2, 57/3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B



appartamento a TORREVECCHIA TEATINA via canale 57/1, 57/2, 57/3, della superficie commerciale di **155,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Appartamento posto al primo e secondo piano sottotetto catastalmente, ma nella realtà suddiviso in due unità abitative: un miniappartamento al primo piano e un appartamento al primo e secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra Primo e secondo. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4168 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 155 mq, rendita 504,84 Euro, indirizzo catastale: VIA CANALE 57/1, piano: TERRA PRIMO E SECONDO, intestato a [REDACTED]
- foglio 6 particella 4261 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via canale 57/1, piano: terra, intestato a [REDACTED]
ZONA ANTISTANTE IL GARAGE FG 6 PART 4261 SUB 2 ED ABITAZIONE PT PRIMO E SECONDO PIANO INTERNA AL CANCELLO CARRABILE E PEDONALE DI VIA CANALE 57/1
- foglio 6 particella 4261 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA CANALE 57/1, piano: T , intestato a [REDACTED]
TALE PARTICELLA CHE COINCIDE CON IL PORTICO è GRAFFATA ALLA PART 4168 FG 6 SUB 8 DELL'APPARTAMENTO AL PIANO T PRIMO E SECONDO

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA





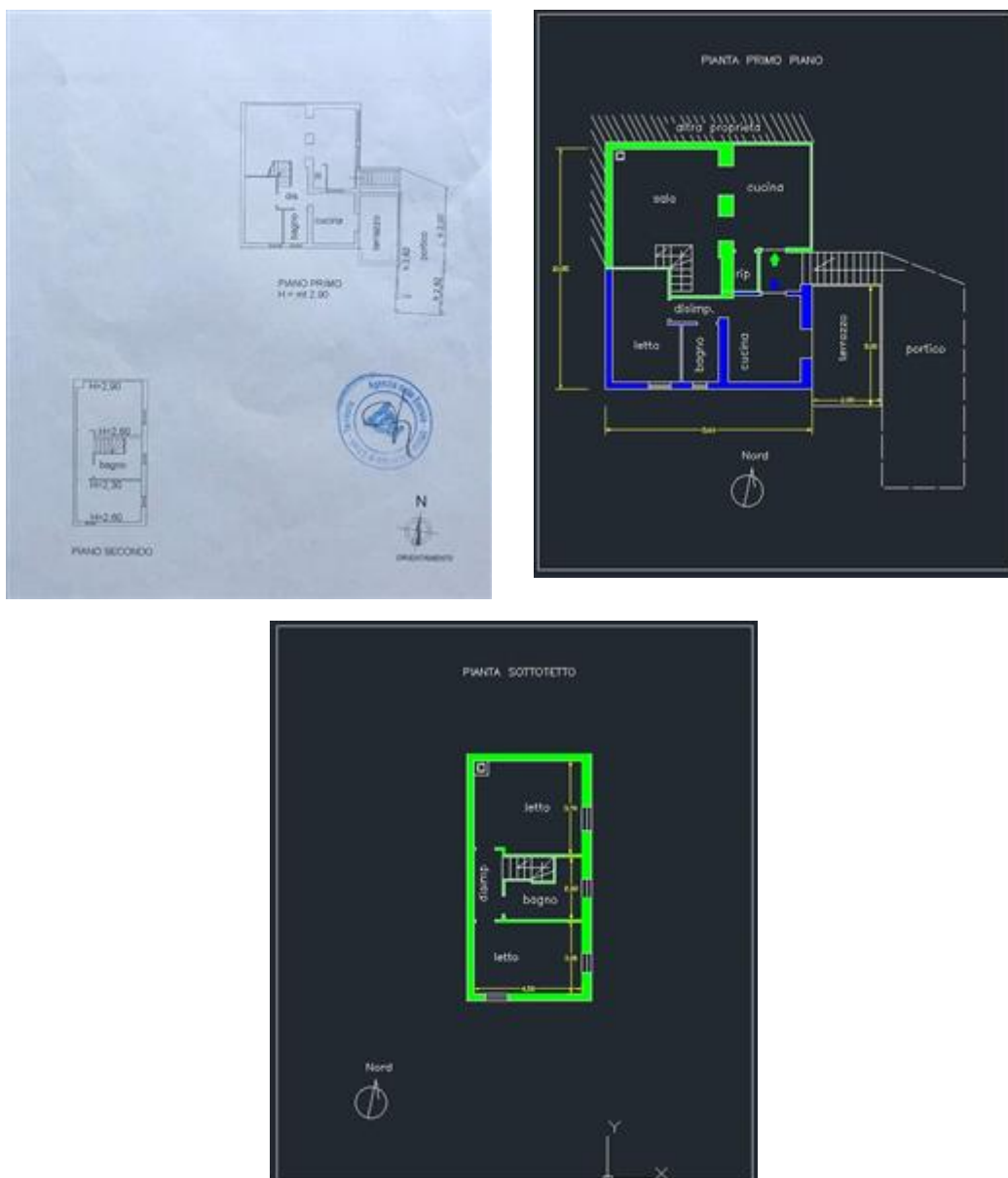
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00
terrazzo	15,90	x	33,33 %	=	5,30
portico	34,00	x	35 %	=	11,90
appartamento secondo piano	56,00	x	80 %	=	44,80
Totale:	198,90				155,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolando che dalla tabella OMI secondo semestre 2023 per le abitazioni di tipo economico a Torrevecchia Teatina con uno stato conservativo NORMALE si va da un valore minimo al mq. €460 ad un massimo di €690; considerando che l'appartamento in esecuzione è di recente ristrutturazione, con corti esclusive annesse, pavimentate e complete di piante esotiche e verde ornamentale come siepi ecc, ma senza autorizzazioni e quindi necessita di una sanatoria, si ritiene equo stabilire come valore unitario al mq dell'appartamento in esecuzione il seguente:

€ 575,00/mq., cioè il valore medio al mq della tabella OMI delle abitazioni di tipo economico a



promossa da: [REDACTED]

Torrevecchia Teatina nell'ultimo semestre 2023 nella zona extraurbana, decurtato di un 15% in quanto al momento del sopralluogo risulta occupato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,00 x 489,00 = 75.795,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.795,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.795,00

BENI IN TORREVECCHIA TEATINA VIA CANALE 57/1, 57/2, 57/3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a TORREVECCHIA TEATINA via canale 57/1, 57/2, 57/3, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Garage con serranda per ingresso auto e porta laterale pedonale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4261 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 44,62 Euro, indirizzo catastale: VIA CANALE 57/1, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]
- foglio 6 particella 4261 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via canale 57, piano: terra, intestato a [REDACTED]
ZONA ANTISTANTE IL GARAGE FG 6 PART 4261 SUB 2 ED ABITAZIONE PT PRIMO E SECONDO PIANO INTERNA AL CANCELLO CARRABILE E PEDONALE DI VIA CANALE 57/1

Immobile costruito nel 2005.



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Calcolando che dalla tabella OMI secondo semestre 2023 per i box in zona extraurbana a Torrevecchia Teatina con uno stato conservativo NORMALE si va da un valore minimo al mq. €390 ad un massimo di €580; considerando che l'immobile in esecuzione è di recente costruzione ma senza autorizzazioni e quindi necessita di una sanatoria, si ritiene equo stabilire come valore unitario al mq del garage in esecuzione il seguente:

Il prezzo equo per tale manufatto è più giusto proporzionarlo alla abitazione a cui è annesso e cioè il 50% del valore dato all'appartamento (489 euro) in quanto ad uso esclusivo e non vendibile separatamente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	18,00	x	244,00	=	4.392,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.392,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.392,00
---	-------------------



BENI IN TORREVECCHIA TEATINA VIA CANALE 57/1, 57/2, 57/3

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO E

deposito artigianale a TORREVECCHIA TEATINA via canale 57/1, 57/2, 57/3, della superficie commerciale di **70,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Capanno per attrezzi e magazzino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 4260 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 63 mq, rendita 120,39 Euro, indirizzo catastale: VIA CANALE 57/3, piano: TERRA, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



