



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Simonelli Attilio

CUSTODE:

Avv. Gianluca Mastrangelo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gianni Orlandi

CF:RLNGNNS7H10H4240

con studio in CHIETI (CH) via F. Bianchini 9

telefono: 087169012

email: orlandi.gianni57@gmail.com

PEC: gianni.orlandi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **93,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, due balconi e ampio terrazzo. L'abitazione ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. sub 107 che descrive il vialetto ed il vano scala comune da cui si accede.

L'unità immobiliare è posta al piano primo, interno 5, scala B , ha un'altezza interna di ml 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS n. 21 Scala B Interno 5 FARA FILIORUM PETRI, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di permuta del 21.03.2006 raccolto dal notaio Massimo D'Ambrosio d Pescara al rep. 95841/15727

Coerenze: Oltre che con scala comune di accesso, proseguendo in senso orario l'abitazione confina con alloggio di cui al sub 52, distacco condominiale verso via De Ritis, sub. 15, distacco condominiale e abitazione di cui al sub 37

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 3 piani fuori terra ed 1 piano semi interrato. Immobile costruito nel 1987 è stato ristrutturato nel 2006.

B

posto auto a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta non delimitata e inerbita, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autoveicoli, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 14, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS Scala B FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da conferimento in società per atto notaio Rozzi Pasquale di Pescara del data 11.11.2010 rep. 220504/50500.

Coerenze: Il posto auto confina con via Francesco De Ritis da cui si accede e, proseguendo in senso orario, con sub 110, 87 e sub 107 di cui alla particella n. 1138.

Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	107,36 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.472,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.177,60
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento

immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:	
Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste iuna vera è propria gestione dello stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota del 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO ***

, in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera N. **56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire **N. 5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Agibilità **N. prot. 3969 del 20.06.2007**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA FRANCESCO DE RITIS 21, FRAZIONE
BRECCIAROLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **93,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***), composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, due balconi e ampio terrazzo. L'abitazione ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. sub 107 che descrive il vialetto ed il vano scala comune da cui si accede.

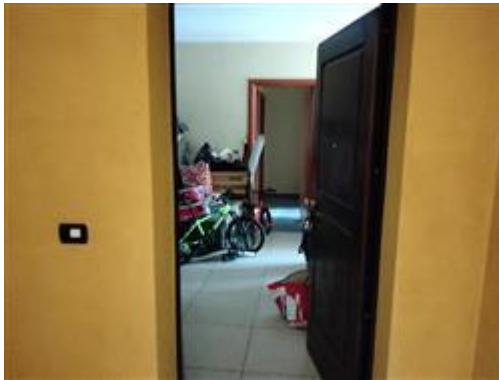
L'unità immobiliare è posta al piano primo, interno 5, scala B , ha un'altezza interna di ml 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS n. 21 Scala B Interno 5 FARA FILIORUM PETRI, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di permuta del 21.03.2006 raccolto dal notaio Massimo D'Ambrosio d

Pescara al rep. 95841/15727

Coerenze: Oltre che con scala comune di accesso, proseguendo in senso orario l'abitazione confina con alloggio di cui al sub 52, distacco condominiale verso via De Ritis, sub. 15, distacco condominiale e abitazione di cui al sub 37

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 3 piani fuori terra ed 1 piano semi interrato. Immobile costruito nel 1987 è stato ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti,

Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è privo di impianto di ascensore, l'alloggio è dotato di portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con avvolgibili in p.v.c., pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del bagno e dell'angolo cottura con ceramica a decoro e impianti tecnologici sottotraccia apparentemente a norma.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato



Degli Impianti:

ascensore: assente legno tamburato
termico: è previsto autonomo con alimentazione in metano. esiste la sola impiantistica sottotraccia ma mancano sia la caldaia murale che gli elementi radianti



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica di tipo commerciale a decoro.



portone di ingresso: blindato realizzato in metallo e legno



pareti esterne: costruite in laterizio forato a cassetta con interposto materiale isolante, il rivestimento è realizzato con intonaco al civile e tinteggiatura con materiale plastico

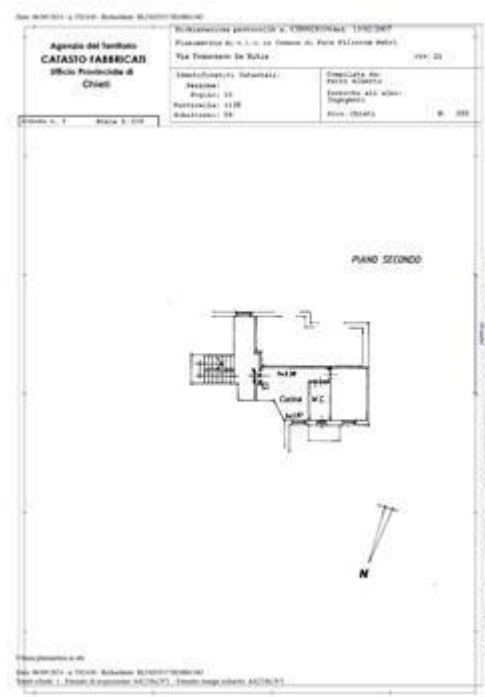


CONSISTENZA:

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
superficie lorda appartamento	82,00	x	100 %	=	82,00
balconi	11,40	x	20 %	=	2,28
terrazzo	60,50	x	15 %	=	9,07
Totale:	153,90				93,36



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e

un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitale di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via Francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 700,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,36 x 700,00 = **65.352,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.352,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.352,00**

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA FRANCESCO DE RITIS 21, FRAZIONE
BRECCIAROLA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta non delimitata e inerbita, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autovetture, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 111 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 14, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS Scala B FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da conferimento in società per atto notaio Rozzi Pasquale di Pescara del data 11.11.2010 rep. 220504/50500.

Coerenze: Il posto auto confina con via Francesco De Ritis da cui si accede e, proseguendo in senso orario, con sub 110, 87 e sub 107 di cui alla particella n. 1138.

Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono

inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

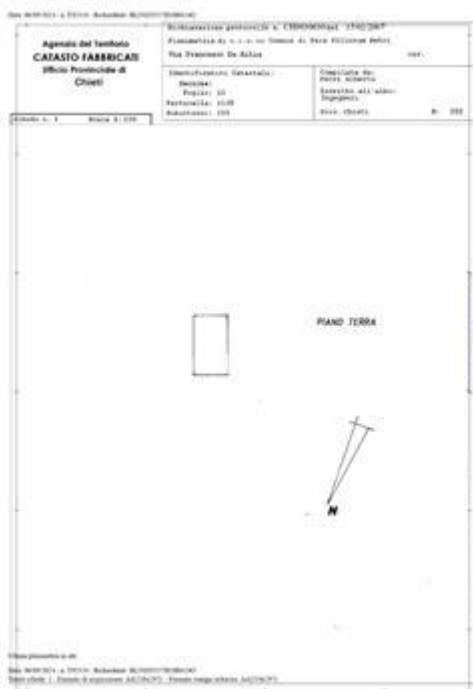
Il posto auto è ricompreso nel perimetro del sito di costruzione del fabbricato, rappresentato dalla particella n. 1138 del foglio di mappa 10 di Fara Filiorum Petri.

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
posto auto scoperto	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(12/12/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18-24 mesi

Valore minimo: 80,00

Valore massimo: 120,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 80,00 = **1.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie

immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	93,36	0,00	65.352,00	65.352,00
B	posto auto	14,00	0,00	1.120,00	1.120,00
				66.472,00 €	66.472,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 66.472,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 13.294,40**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.177,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **42,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone. L'abitazione ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. sub 107 che rappresenta il vialetto e dal vano scala comune da cui si accede.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo sottotetto, interno 10, scala B , ha un'altezza interna di da ml 2,00 a ml 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS n. 21 Scala B Interno 10 FARA FILIORUM PETRI, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata del 18.02.2005 autenticata nelle firme dal notaio E. Franchi di Chieti rep. 197582/9602
Coerenze: vano scala di accesso e, proseguendo in senso orario con sub 60, 58 e 61

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano semi interrato. Immobile costruito nel 1987 e ristrutturato nel 2006.

B

posto auto a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta non delimitata e inerbita, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autoveicoli, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

L'unità è posta al piano strada. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 100 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 14, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS Scala B FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da conferimento in società per atto notaio Rozzi Pasquale di Pescara del data 11.11.2010 rep. 220504/50500.
Coerenze: Il posto auto confina con via Francesco De Ritis da cui si accede e, proseguendo in senso orario, con i sub 99, 106 e 101 della part. 1138.

Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,68 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.728,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.382,40
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento

immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:	
Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste iuna vera è propria gestione dello stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 19582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO ***

in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera **N. 56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire **N. 5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Agibilità **N. prot. 1346 dell'1.03.2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 25/06/2007 con il n. 3969 del 20.06.2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA FRANCESCO DE RITIS 21, FRAZIONE
BRECCIAROLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **42,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone. L'abitazione ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. sub 107 che rappresenta il vialetto e dal vano scala comune da cui si accede.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo sottotetto, interno 10, scala B , ha un'altezza interna di da ml 2,00 a ml 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS n. 21 Scala B Interno 10 FARA FILIORUM PETRI, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

, derivante da scrittura privata del 18.02.2005 autenticata nelle firme dal notaio E. Franchi di Chieti rep. 197582/9602

Coerenze: vano scala di accesso e, proseguendo in senso orario con sub 60, 58 e 61

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano semi interrato. Immobile costruito nel 1987 e ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus
superstrada



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è privo di impianto di ascensore, l'alloggio è dotato di portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con scuri in legno, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del bagno e dell'angolo cottura con ceramica a decoro e impianti tecnologici sottotraccia apparentemente a norma.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato



Degli Impianti:

ascensore: assente



termico: è previsto autonomo con alimentazione in metano. esiste la sola impiantistica sottotraccia ma mancano sia la caldaia murale che gli elementi radianti



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono di tipo commerciale a decoro.



portone di ingresso: blindato realizzato in metallo e legno



pareti esterne: costruite in laterizio forato a cassetta con interposto materiale isolante, il rivestimento è realizzato con intonaco al civile e la tinteggiatura esterna è realizzata con materiale plastico

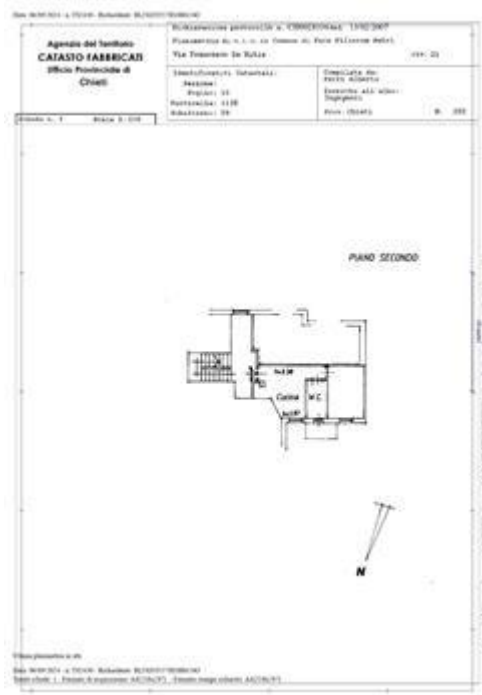


CONSISTENZA:

Critero 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
superficie lorda appartamento	42,00	x	100 %	=	42,00
balconi	3,40	x	20 %	=	0,68
Totale:	45,40				42,68



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitale di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale €

524,20. L' appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via Francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 700,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	42,68	x	600,00	=	25.608,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 25.608,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 25.608,00

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA FRANCESCO DE RITIS 21, FRAZIONE
BRECCIAROLA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta non delimitata e inerbita, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autovetture, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

L'unità è posta al piano strada. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 100 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 14, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS Scala B FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da conferimento in società per atto notaio Rozzi Pasquale di Pescara del data 11.11.2010 rep. 220504/50500.

Coerenze: Il posto auto confina con via Francesco De Ritis da cui si accede e, proseguendo in senso orario, con i sub 99, 106 e 101 della part. 1138.

Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus
superstrada

nella media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

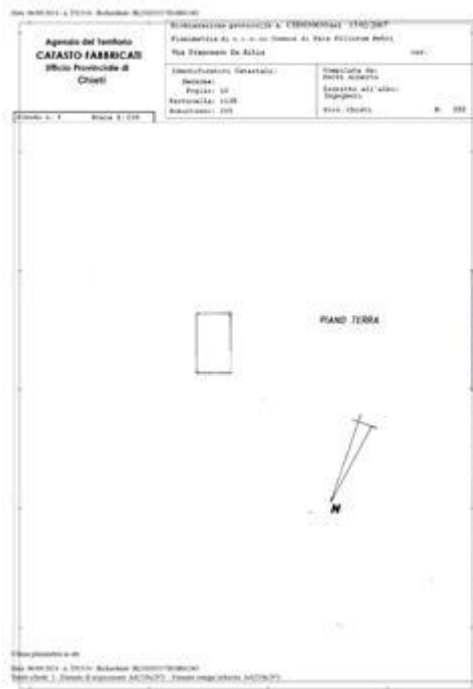
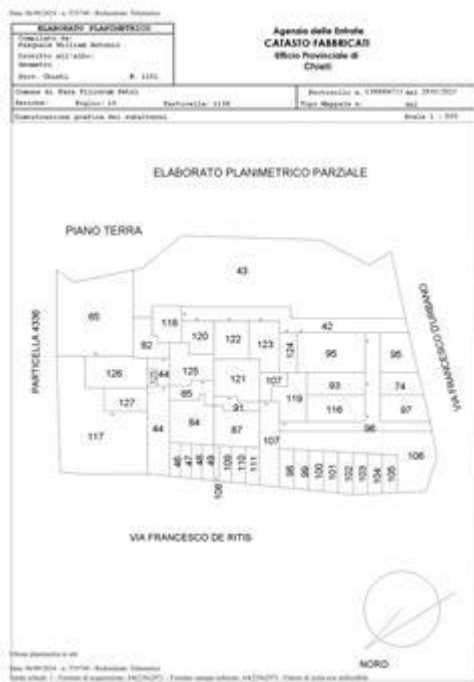
Il posto auto è ricompreso nel perimetro del sito di costruzione del fabbricato, rappresentato dalla particella n. 1138 del foglio di mappa 10 di Fara Filiorum Petri.

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
posto auto scoperto	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(12/12/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18-24 mesi

Valore minimo: 80,00

Valore massimo: 120,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 80,00 = **1.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie

immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	42,68	0,00	25.608,00	25.608,00
B	posto auto	14,00	0,00	1.120,00	1.120,00
				26.728,00 €	26.728,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.728,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 5.345,60**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.382,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **40,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, e 2 balconi. L'abitazione ha diritto di proprietà, pro-quota, sul vialetto ed il vano scala comune da cui si accede, rappresentati dal sub 107.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, interno 9, scala B , ha un'altezza interna di da ml 2,00 a ml 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS n. 21 Scala B Interno 9 FARA FILIORUM PETRI, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata del 18.02.2025 autenticata nelle firme dal notaio E. Franchi di Chieti rep. 197582/9602
Coerenze: vano scala di accesso e, proseguendo in senso orario con distacchi condominiali su due lati e sub 59

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani di cui 3 piani fuori terra ed 1 piano semi interrato. Immobile costruito nel 1987 e ristrutturato nel 2006.

B

posto auto a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta non delimitata e inerbita, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autovetture, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 14, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da conferimento in società per atto notaio Rozzi Pasquale di Pescara del data 11.11.2010 rep. 220504/50500.
Coerenze: Oltre che con via F. De Ritis da cui si accede, proseguendo in senso orario l'area confina con i sub 100, 106 e 102

Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,68 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.528,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.422,40
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto annuale non rinnovabile, stipulato il 15/07/2025 e con scadenza il 15/07/2026, registrato il 08/08/2025 a Chieti ai nn. 144 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 203,40/ mese.

Il contratto sopra indicato è stato stipulato dal custode della procedura Avv. Gianluca Mastrangelo ed è classificato come "accordo per corresponsione indennità di occupazione" dove al punto 4 è espressamente previsto il pronto rilascio dell'immobile in caso di aggiudicazione del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 4416/3405 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera N. **56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. **5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Agibilità N. **prot. 1346 dell'1.03.2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 25/06/2007 con il n. 3969 del 20.06.2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA FRANCESCO DE RITIS 21, FRAZIONE
BRECCIAROLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

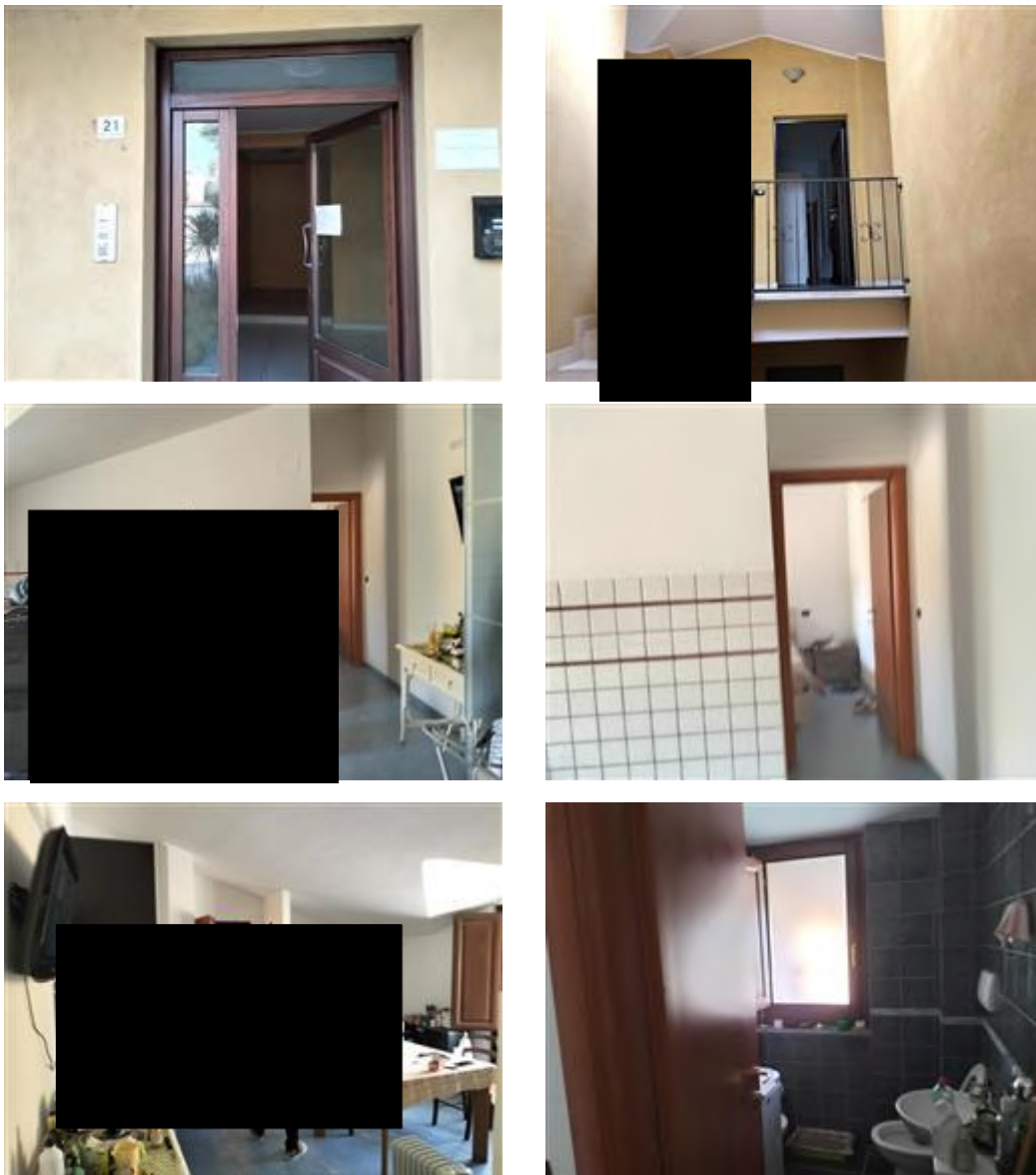
appartamento a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **40,68** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, e 2 balconi. L'abitazione ha diritto di proprietà, pro-quota, sul vialetto ed il vano scala comune da cui si accede, rappresentati dal sub 107.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, interno 9, scala B , ha un'altezza interna di da ml 2,00 a ml 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 60 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS n. 21 Scala B Interno 9 FARA FILIORUM PETRI, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata del 18.02.2025 autenticata nelle firme dal notaio E. Franchi di Chieti rep. 197582/9602
Coerenze: vano scala di accesso e, proseguendo in senso orario con distacchi condominiali su due lati e sub 59

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani di cui 3 piani fuori terra ed 1 piano semi interrato. Immobile costruito nel 1987 e ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è privo di impianto di ascensore, l'alloggio è dotato di portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con scuri in legno, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del bagno e dell'angolo cottura con ceramica a decoro e impianti tecnologici sottotraccia apparentemente a norma.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato



Degli Impianti:

ascensore: assente



termico: è previsto autonomo con alimentazione a gas metano. esiste la sola impiantistica sottotraccia ma mancano sia la caldaia murale che gli elementi radianti



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono di tipo commerciale a decoro.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: blindato realizzato in metallo e legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in laterizio forato a cassetta con interposto materiale isolante , il rivestimento è realizzato in con intonaco al civile e tinteggiatura con materiale plastico

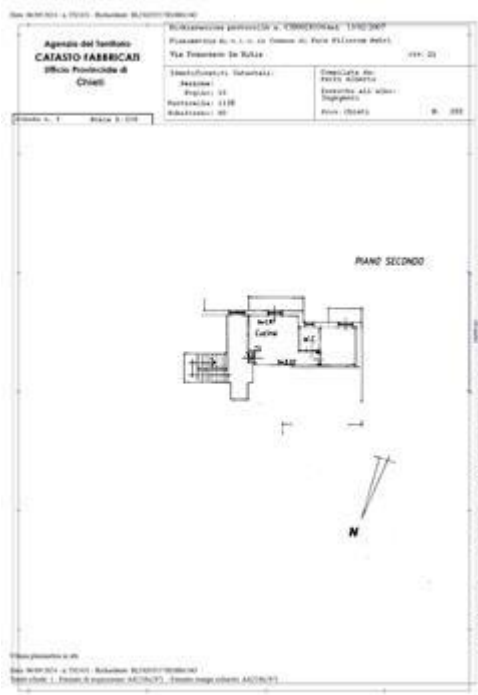
nella media ★★☆☆☆☆☆☆

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
superficie lorda appartamento	39,00	x	100 %	=	39,00
balconi	8,40	x	20 %	=	1,68
Totale:	47,40				40,68



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 700,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,68 x 600,00 = **24.408,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.408,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.408,00**

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA FRANCESCO DE RITIS 21, FRAZIONE
BRECCIAROLA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Area scoperta non delimitata e inerbita, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autovetture, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 101 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 14, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da conferimento in società per atto notaio Rozzi Pasquale di Pescara del data 11.11.2010 rep. 220504/50500.

Coerenze: Oltre che con via F. De Ritis da cui si accede, proseguendo in senso orario l'area confina con i sub 100, 106 e 102

Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il posto auto è ricompreso nel perimetro del sito di costruzione del fabbricato, rappresentato dalla particella n. 1138 del foglio di mappa 10 di Fara Filiorum Petri.

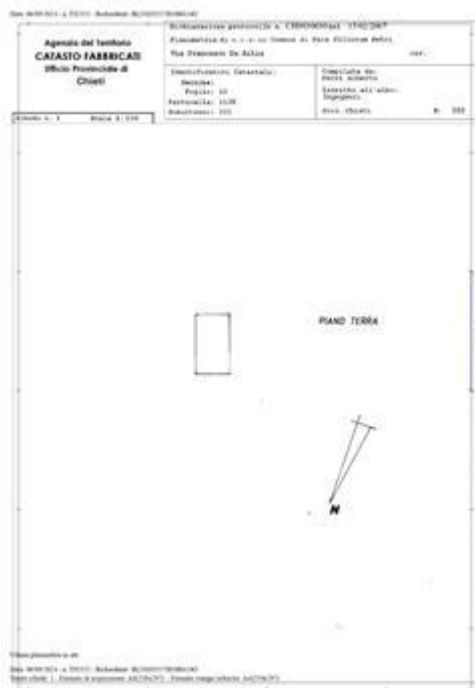
CONSISTENZA:

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
posto auto scoperto	14,00	x	100 %	=	14,00

Totale:	14,00	14,00
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(12/12/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18-24 mesi

Valore minimo: 80,00

Valore massimo: 120,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 80,00 = **1.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	40,68	0,00	24.408,00	24.408,00
B	posto auto	14,00	0,00	1.120,00	1.120,00
				25.528,00 €	25.528,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.528,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 5.105,60**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.422,40**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **58,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, e ampio balcone. L'abitazione ha diritto di proprietà, pro-quota, sul vialetto ed il vano scala comune da cui si accede, rappresentati dal sub 107.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo sottotetto, interno 12, scala B , ha un'altezza interna di da ml 2,00 a ml 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS n. 21 Scala B Interno 12 FARA FILIORUM PETRI, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata del 18.02.2025 autenticata nelle firme dal notaio E. Franchi di Chieti rep. 197582/9602
Coerenze: oltre che con vano scala comune da cui si accede, proseguendo in senso orario con sub 61 e distacchi condominiali.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 3 piani fuori terra, ed 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1987 e ristrutturato nel 2006.

B

posto auto a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta non delimitata e inerbita, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autovetture, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 14, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS Scala B FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da conferimento in società per atto notaio Rozzi Pasquale di Pescara del data 11.11.2010 rep. 220504/50500.
Coerenze: oltre che con via De Ritis da cui si accede, proseguendo in senso orario con sub 101, 106 e 103.

Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.024,00
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento

immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera **N. 56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 107 del 14.07.2000**, intestata a ***

DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. 5 del 29.07.2006, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Agibilità N. prot. 1346 dell'1.03.2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 25/06/2007 con il n. 3969 del 20.06.2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA FRANCESCO DE RITIS 21, FRAZIONE
BRECCIAROLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **58,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, e ampio balcone. L'abitazione ha diritto di proprietà, pro-quota, sul vialetto ed il vano scala comune da cui si accede, rappresentati dal sub 107.

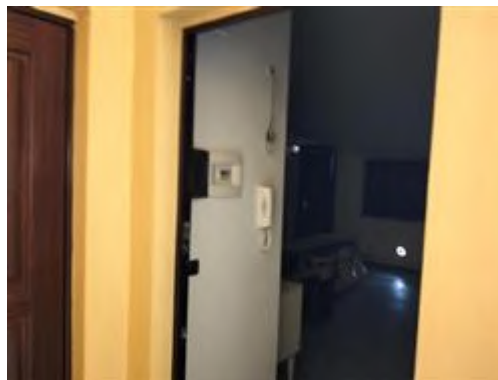
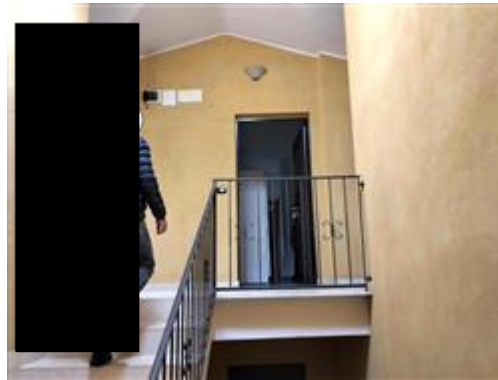
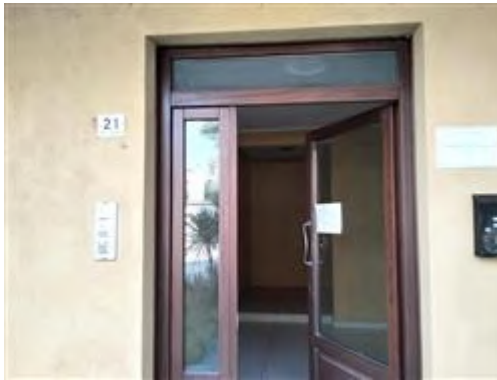
L'unità immobiliare è posta al piano secondo sottotetto, interno 12, scala B , ha un'altezza interna di da ml 2,00 a ml 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 62 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS n. 21 Scala B Interno 12 FARA FILIORUM PETRI, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

, derivante da scrittura privata del 18.02.2025 autenticata nelle firme dal notaio E. Franchi di Chieti rep. 197582/9602

Coerenze: oltre che con vano scala comune da cui si accede, proseguendo in senso orario con sub 61 e distacchi condominiali.

L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 3 piani fuori terra, ed 1 seminterrato. Immobile costruito nel 1987 e ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è privo di impianto di ascensore, l'alloggio è dotato di portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con scuri in legno, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del bagno e dell'angolo cottura con ceramica a decoro e impianti tecnologici sottotraccia apparentemente a norma.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato



Degli Impianti:

ascensore: assente legno tamburato
termico: è previsto autonomo alimentato a gas metano. esiste la sola impiantistica sottotraccia ma mancano sia la caldaia murale che gli elementi radianti



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono di tipo commerciale a decoro.



portone di ingresso: blindato realizzato in metallo e legno



pareti esterne: costruite in laterizio forato con interposto materiale isolante , il rivestimento è realizzato in con intonaco al civile e tinteggiatura con materiale plastico

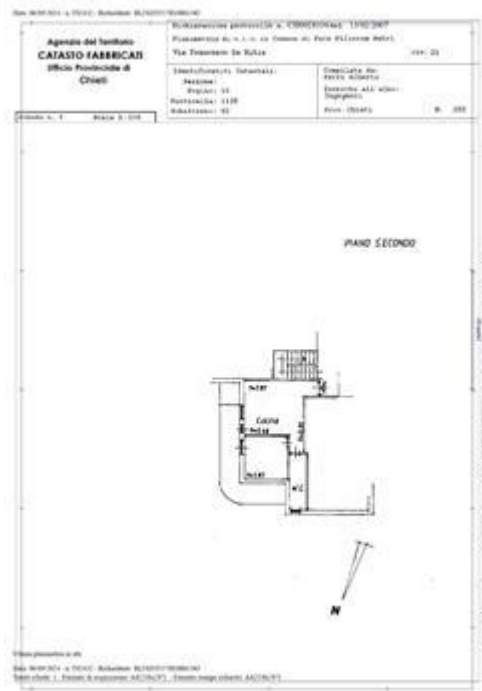
nella media 

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
superficie lorda appartamento	54,60	x	100 %	=	54,60
balcone	20,00	x	20 %	=	4,00
Totale:	74,60				58,60



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *18/10/2022*

Fonte di informazione: *Espropriazioni Immobiliari, 36/2018*

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 700,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,60 x 600,00 = 35.160,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 35.160,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 35.160,00

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA FRANCESCO DE RITIS 21, FRAZIONE
BRECCIAROLA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta non delimitata e inerbita, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autovetture, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 102 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 14, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS Scala B FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da conferimento in società per atto notaio Rozzi Pasquale di Pescara del data 11.11.2010 rep. 220504/50500.

Coerenze: oltre che con via De Ritis da cui si accede, proseguendo in senso orario con sub 101, 106 e 103.

Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

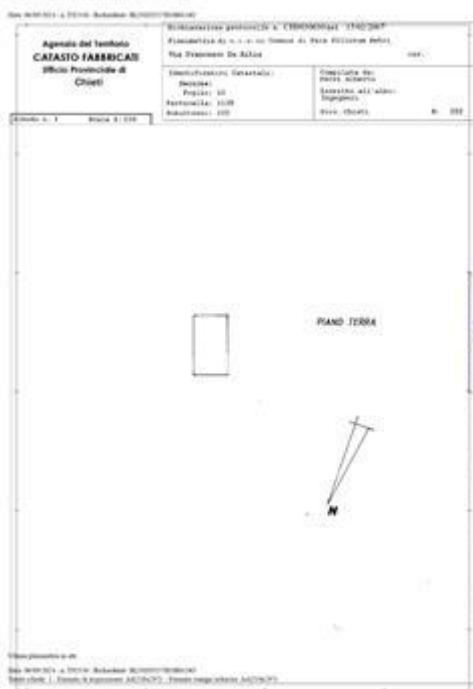
Il posto auto è ricompreso nel perimetro del sito di costruzione del fabbricato, rappresentato dalla particella n. 1138 del foglio di mappa 10 di Fara Filiorum Petri.

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
posto auto scoperto	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

- (12/12/2024)
- Domanda: scarsa
- Offerta: abbondante
- Tempo di rivendita o di assorbimento: 18-24 mesi
- Valore minimo: 80,00
- Valore massimo: 120,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 80,00 = **1.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

- Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.120,00**
- Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie

immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	58,60	0,00	35.160,00	35.160,00
B	posto auto	14,00	0,00	1.120,00	1.120,00
				36.280,00 €	36.280,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.280,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 7.256,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.024,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **70,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, e ampio balcone. L'abitazione ha diritto di proprietà, pro-quota, sul vialetto ed il vano scala comune da cui si accede, rappresentati dal sub 107.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, interno 8, scala B , ha un'altezza interna di da ml 2,00 a ml 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS n. 21 Scala B Interno 8 FARA FILIORUM PETRI, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata del 18.02.2025 autenticata nelle firme dal notaio E. Franchi di Chieti rep. 197582/9602

Coerenze: oltre che con vano scala di accesso, proseguendo in senso orario con sub 63 e distacchi condominiali.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

B **posto auto** a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta non delimitata e inerbita, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autovetture, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 14, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS Scala B FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da conferimento in società per atto notaio Rozzi Pasquale di Pescara del data 11.11.2010 rep. 220504/50500.

Coerenze: oltre che con via De Ritis da cui si accede, proseguendo in senso orario con sub 102, 106 e 104.

Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,66 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.516,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.812,80
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento

immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 94449/15415 (fino al 31/01/2006), con atto stipulato il 31/01/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 94449/15415 di repertorio, trascritto il 28/02/2006 a Chieti ai nn. 4471/2847.
Il titolo è riferito solamente a sub 64

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera N. **56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. **5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Agibilità N. prot. 1346 dell'1.03.2008, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 25/06/2007 con il n. 3969 del 20.06.2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA FRANCESCO DE RITIS 21, FRAZIONE
BRECCIAROLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

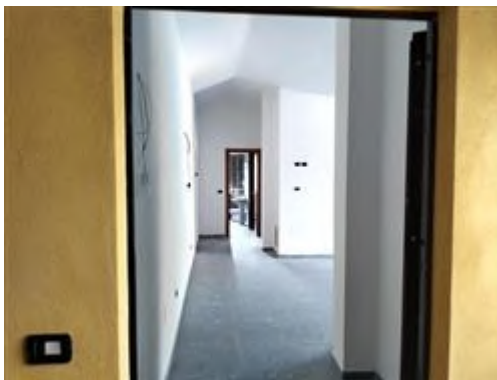
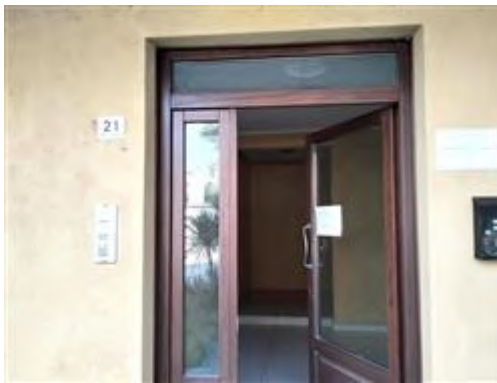
appartamento a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **70,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

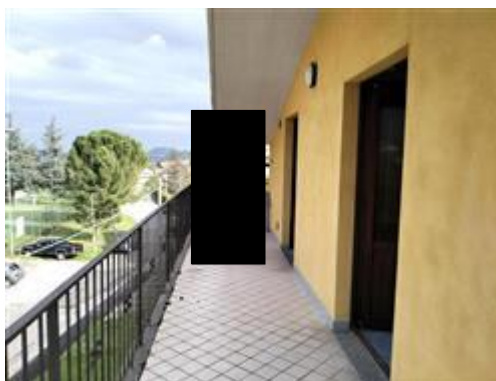
composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, e ampio balcone. L'abitazione ha diritto di proprietà, pro-quota, sul vialetto ed il vano scala comune da cui si accede, rappresentati dal sub 107.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo sottotetto, interno 8, scala B , ha un'altezza interna di da ml 2,00 a ml 3,30. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS n. 21 Scala B Interno 8 FARA FILIORUM PETRI, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata del 18.02.2025 autenticata nelle firme dal notaio E. Franchi di Chieti rep. 197582/9602
Coerenze: oltre che con vano scala di accesso, proseguendo in senso orario con sub 63 e distacchi condominiali.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è privo di impianto di ascensore, l'alloggio è dotato di portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con scuri in legno, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del bagno e dell'angolo cottura con ceramica a decoro e impianti tecnologici sottotraccia apparentemente a norma.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

Degli Impianti:

ascensore: assente

pessimo 

termico: è previsto autonomo alimentato a gas metano. esiste la sola impiantistica sottotraccia ma mancano sia la caldaia murale che gli elementi radianti

mediocre 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica di tipo commerciale a decoro.

nella media 

portone di ingresso: blindato realizzato in metallo e legno

nella media 

pareti esterne: costruite in laterizio forato a cassetta con interposto materiale isolante, il rivestimento è realizzato con intonaco al civile e tinteggiatura con materiale plastico

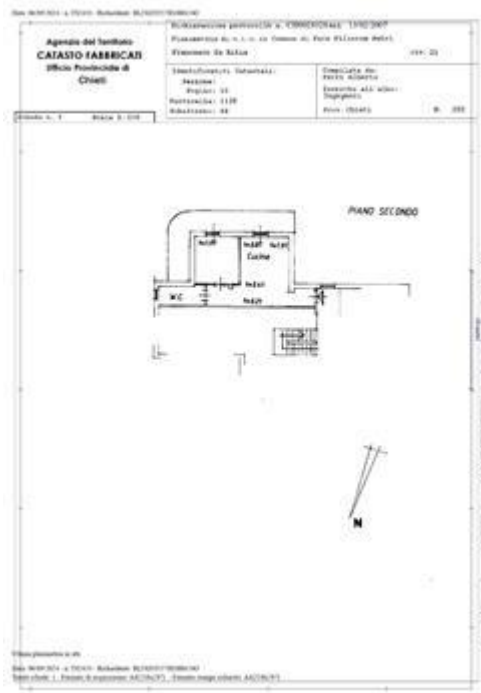
nella media 

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
superficie lorda appartamento	65,50	x	100 %	=	65,50
balcone	25,80	x	20 %	=	5,16
Totale:	91,30				70,66



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 135.00 m
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 30/09/2020
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 181.00 m
Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)
Domanda: molto limitata
Offerta: abbondante
Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi
Valore minimo: 200,00
Valore massimo: 700,00
Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 70,66 x 600,00 = **42.396,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.396,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.396,00**

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA FRANCESCO DE RITIS 21, FRAZIONE
BRECCIAROLA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta non delimitata e inerbita, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autoveature, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 14, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 21,69 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS Scala B FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da conferimento in società per atto notaio Rozzi Pasquale di Pescara del data 11.11.2010 rep. 220504/50500.

Coerenze: oltre che con via De Ritis da cui si accede, proseguendo in senso orario con sub 102, 106 e 104.

Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

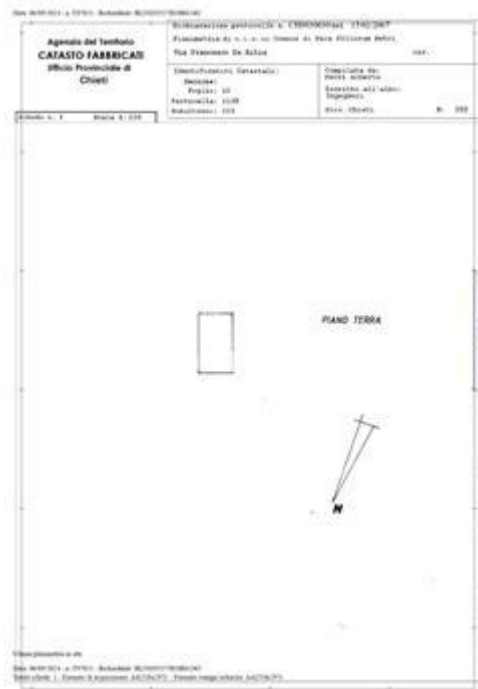
Il posto auto è ricompreso nel perimetro del sito di costruzione del fabbricato, rappresentato dalla particella n. 1138 del foglio di mappa 10 di Fara Filiorum Petri.

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
posto auto scoperto	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(12/12/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18-24 mesi

Valore minimo: 80,00

Valore massimo: 120,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 80,00 = **1.120,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.120,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.120,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo. I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie

immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	70,66	0,00	42.396,00	42.396,00
B	posto auto	14,00	0,00	1.120,00	1.120,00
				43.516,00 €	43.516,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.516,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 8.703,20**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.812,80**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21/B, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **50,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, e balcone. L'abitazione ha diritto di proprietà, pro-quota, sul vialetto ed il vano scala comune da cui si accede, rappresentati dal sub 44.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 5, scala A, ha un'altezza interna di ml 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS n. 19 Scala A Interno 5 FARA FILIORUM PETRI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

A.1 **appartamento.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.360,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.288,00
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera N. **56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. **5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Agibilità N. **prot. 3969 del 20.06.2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 25/06/2007 con il n. 3969 del 20.06.2007 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA FRANCESCO DE RITIS 21/B, FRAZIONE
BRECCIAROLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FARA FILIORUM PETRI via Francesco De Ritis 21/B, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **50,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

composta da ingresso-soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, e balcone. L'abitazione ha diritto di proprietà, pro-quota, sul vialetto ed il vano scala comune da cui si accede, rappresentati dal sub 44.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 5, scala A, ha un'altezza interna di ml 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 82 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 142,03 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS n. 19 Scala A Interno 5 FARA FILIORUM PETRI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★☆☆☆☆

superstrada al di sopra della media 


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media 
panoramicità:	scarso 
livello di piano:	scarso 
stato di manutenzione:	scarso 
luminosità:	nella media 
qualità degli impianti:	mediocre 
qualità dei servizi:	mediocre 


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:


L'alloggio è dotato di portoncino di ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, finestre in legno con avvolgibili in PVC, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del bagno e dell'angolo cottura con ceramica a decoro e impianti tecnologici sottotraccia apparentemente a norma.

Delle Strutture:


strutture verticali: costruite in cemento armato nella media 


Degli Impianti:


ascensore: assente pessimo 

termico: è previsto autonomo alimentato a gas metano. esiste la sola impiantistica sottotraccia ma mancano sia la caldaia murale che gli elementi radianti mediocre 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. La pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono di tipo commerciale a decoro. nella media 

portone di ingresso: blindato realizzato in metallo e legno nella media 

pareti esterne: costruite in laterizio forato a cassetta con interposto materiale isolante , il rivestimento è realizzato con intonaco al civile e tinteggiatura in materiale plastico nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie lorda appartamento	49,50	x	100 %	=	49,50
balcone	5,50	x	20 %	=	1,10
Totale:	55,00				50,60

**ACCESSORI:****appartamento.****VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitale di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti

sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1
 Indirizzo: Via Francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 135.00 m
 Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 30/09/2020
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 181.00 m
 Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)
 Domanda: molto limitata
 Offerta: abbondante
 Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi
 Valore minimo: 400,00
 Valore massimo: 700,00
 Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,60	x	600,00	=	30.360,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	600,00	=	0,00
					30.360,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.360,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione di osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	50,60	0,00	30.360,00	30.360,00
				30.360,00 €	30.360,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.360,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 6.072,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.288,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a FARA FILIORUM PETRI via Brecciarola snc, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **235,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ampio locale commerciale già destinato a pab-ristorante, composto da sala, piccola cucina, locale ufficio, 2 ripostigli e 2 bagni di cui uno per disabili motori. Il locale, in comune agli attigui sub 114 e 115, ha pieno diritto all'antistante area asfaltata della consistenza di circa mq 610, in passato individuata come sub 43 ma non aggiornata nell'identificazione a seguito dei passaggi catastali avvenuti nel tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di ml 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.300,00 Euro, indirizzo catastale: VIA BRECCIAROLA FARA FILIORUM PETRI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata del 18.02.2025 autenticata nelle firme dal notaio E. Franchi di Chieti rep. 197582/9602

Coerenze: I tre che con area comune di accesso, proseguendo in senso orario con sub 114, terrapieno e sub 68.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	235,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.120,00
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello

stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera N. **56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. **5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata indicazione del diritto di comunione sulla corte già individuata con il sub 43 oggi soppressa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti di istruttoria e onorario del tecnico: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa inesattezza si riferisce alla ex corte sub 43 da annettere ai locali individuati ai sub 80, 114 e 115.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA BRECCIAROLA SNC, FRAZIONE
BRECCIAROLA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FARA FILIORUM PETRI via Brecciarola snc, frazione Brecciarola, della superficie

commerciale di **235,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Ampio locale commerciale già destinato a pab-ristorante, composto da sala, piccola cucina, locale ufficio, 2 ripostigli e 2 bagni di cui uno per disabili motori. Il locale, in comune agli attigui sub 114 e 115, ha pieno diritto all'antistante area asfaltata della consistenza di circa mq 610, in passato individuata come sub 43 ma non aggiornata nell'identificazione a seguito dei passaggi catastali avvenuti nel tempo.

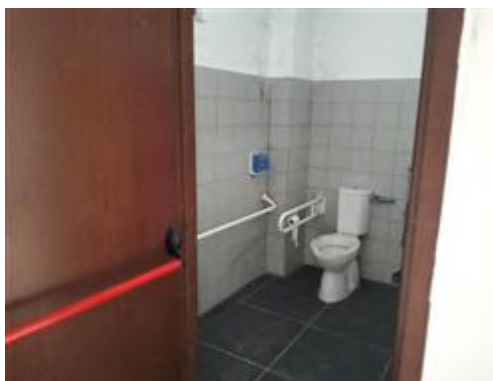
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di ml 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 80 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.300,00 Euro, indirizzo catastale: VIA BRECCIAROLA FARA FILIORUM PETRI, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da scrittura privata del 18.02.2025 autenticata nelle firme dal notaio E. Franchi di Chieti rep. 197582/9602

Coerenze: I tre che con area comune di accesso, proseguendo in senso orario con sub 114, terrapieno e sub 68.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus
superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale ha infissi esterni in alluminio e vetro, porte interne in legno tamburato, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento dei servizi igienici e della cucina con ceramica a decoro e impianti tecnologici sottotraccia apparentemente a norma.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica di tipo commerciale a decoro.

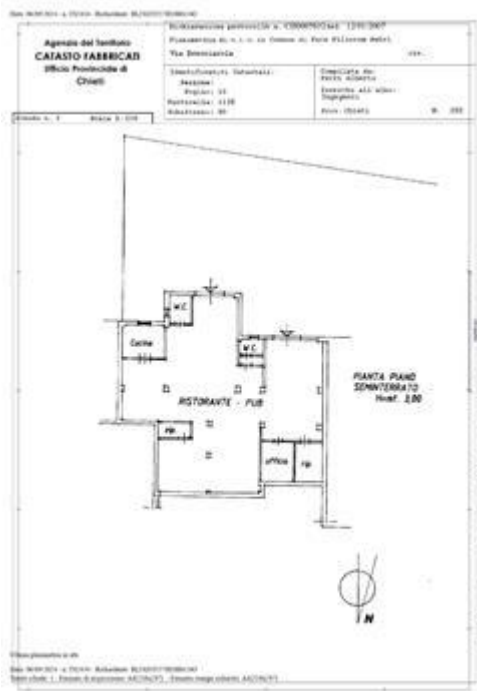
nella media ★★★★★★★★

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
superficie lorda locale commerciale	235,00	x	100 %	=	235,00
Totale:	235,00				235,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 850,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 235,00 x 450,00 = **105.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	235,00	0,00	105.750,00	105.750,00
				105.750,00 €	105.750,00 €

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

€. 600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 105.150,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 21.030,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.120,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a FARA FILIORUM PETRI via Brecciarola snc, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Locale commerciale in passato destinato alla lavorazione di prodotti alimentari, composto da ampio locale commerciale, locale magazzino, due sgomberi e servizi igienici doppi con antibagno. Il locale, in comune agli attigui sub 80 e 115, ha pieno diritto all'antistante area asfaltata della consistenza di circa mq 610, in passato individuata come sub 43 ma non aggiornata nell'identificazione a seguito dei passaggi catastali avvenuti nel tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di ml 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.650,00 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D` URBANO FARA FILIORUM PETRI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata del 18.02.2025 autenticata nelle firme dal notaio E. Franchi di Chieti rep. 197582/9602

Coerenze: oltre che con corte comune da cui si accede, proseguendo in senso orario il locale confina con sub 115, terrapieno e sub 80.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	240,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.480,00
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello

stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera N. **56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. **5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata indicazione del diritto di comunione sulla corte già individuata con il sub 43 oggi soppressa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione DOC. FA.

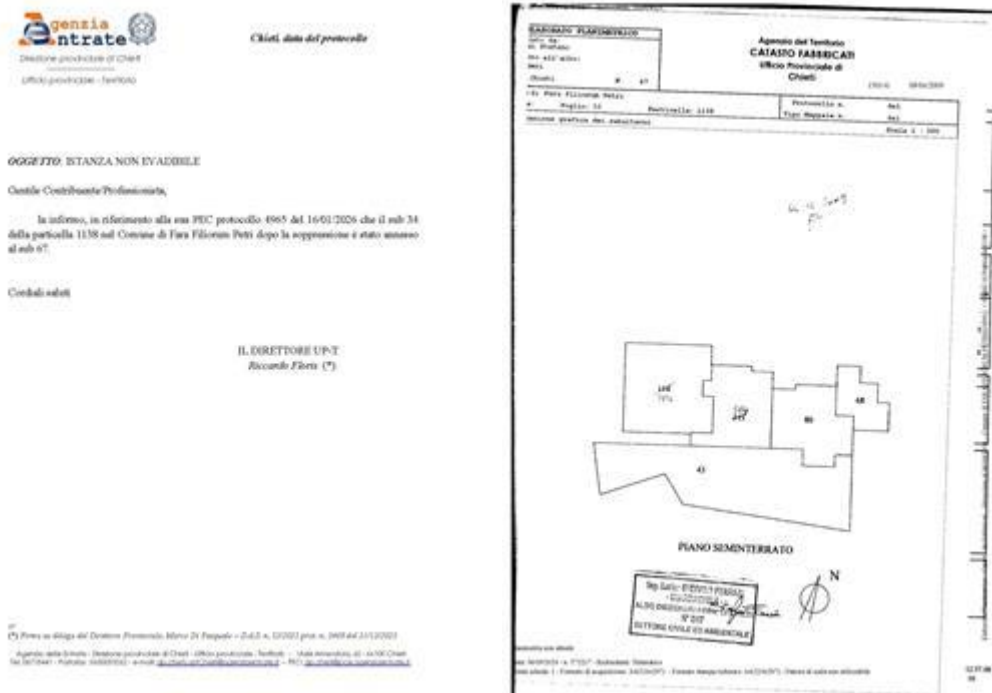
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti di istruttoria e onorario del tecnico: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a annessione della ex corte sub 43 ai locali individuati ai sub 80, 114 e 115.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA BRECCIAROLA SNC, FRAZIONE
BRECCIAROLA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

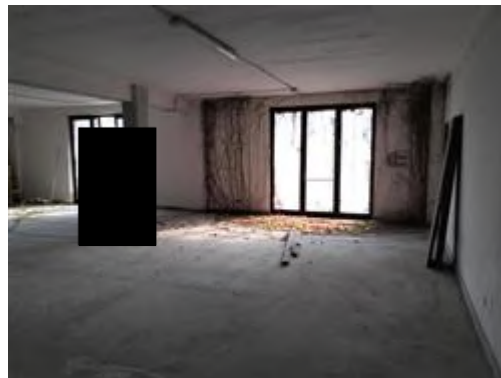
negozio a FARA FILIORUM PETRI via Brecciarola snc, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

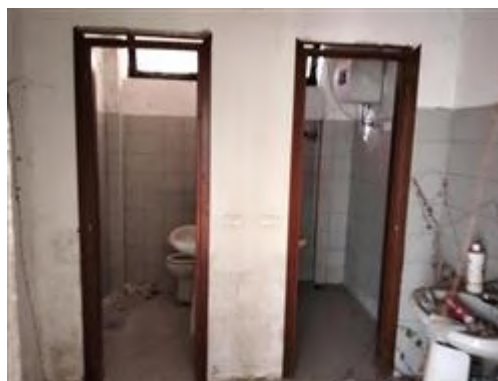
Locale commerciale in passato destinato alla lavorazione di prodotti alimentari, composto da ampio locale commerciale, locale magazzino, due sgomberi e servizi igienici doppi con antibagno. Il locale, in comune agli attigui sub 80 e 115, ha pieno diritto all'antistante area asfaltata della consistenza di circa mq 610, in passato individuata come sub 43 ma non aggiornata nell'identificazione a seguito dei passaggi catastali avvenuti nel tempo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di ml 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.650,00 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D` URBANO FARA FILIORUM PETRI, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da scrittura privata del 18.02.2025 autenticata nelle firme dal notaio E. Franchi di Chieti rep. 197582/9602
Coerenze: oltre che con corte comune da cui si accede, proseguendo in senso orario il locale confina con sub 115, terrapieno e sub 80.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale ha infissi esterni in alluminio e vetro, porte interne in legno tamburato, pavimento industriale in cemento e quarzo, rivestimento dei servizi igienici con ceramica a decoro e impianti tecnologici sottotraccia apparentemente a norma.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: è previsto autonomo con alimentazione a gas metano i diffusori sono in assenti. esiste la sola impiantistica sottotraccia ma mancano sia la caldaia che gli elementi radianti mediocre ★★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale nella media ★★☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in parte con laterizio forato con interposto materiale isolante ed in parte in c.a. (controterra) molto scarso ★★☆☆☆☆

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
superficie lorda locale commerciale	240,00	x	100 %	=	240,00
Totale:	240,00				240,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 181.00 m
Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 850,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,00 x 380,00 = **91.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 91.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 91.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	240,00	0,00	91.200,00	91.200,00
				91.200,00 €	91.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 18.120,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.480,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano 6, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) locale di natura commerciale di forma rettangolare con annesso servizio igienico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. di cui al sub 96 rappresentato dal vialetto antistante il negozio, L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 93 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 71, classe 1, consistenza 71 mq, rendita 898,38 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D'URBANO n. 6 FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: camminamento comune da cui si accede e, proseguendo in senso orario con sub 94, sub 92 e sub 95. L'area pertinenziale antistante confina con corridoio di accesso comune, altra area scoperta di cui al sub 95, via D'Urbano e sub 97.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

A.1 **altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 74 (catasto fabbricati), superficie 35, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: VIA BRECCIAROLA n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da area ente urbano
Coerenze: via D'Urbano, sub 97, camminamento condominiale e sub 95

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	74,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.662,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.530,00
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera **N. 56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire **N. 5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Certificato di agibilità **N. 3969 del 20.06.2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/06/2007 con il n. 3969 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA D'URBANO 6, FRAZIONE BRECCIAROLA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano 6, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **74,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****) locale di natura commerciale di forma rettangolare con annesso servizio igienico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. di cui al sub 96 rappresentato dal vialetto antistante il negozio,

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 93 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 71, classe 1, consistenza 71 mq, rendita 898,38 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D'URBANO n. 6 FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: camminamento comune da cui si accede e, proseguendo in senso orario con sub 94, sub 92 e sub 95. L'area pertinenziale antistante confina con corridoio di accesso comune, altra area scoperta di cui al sub 95, via D'Urbano e sub 97.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato

nella media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★☆☆☆☆

superstrada

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale ha vetrina di ingresso in legno e vetro, porte interne del servizio igienico in legno tamburato, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del servizio igienico con ceramica a decoro e impianti idrico ed elettrico sottotraccia apparentemente a norma..

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica di tipo commerciale a decoro.

nella media 

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
superficie lorda locale commerciale	74,00	x	100 %	=	74,00
Totale:	74,00				74,00



ACCESSORI:

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 74 (catasto fabbricati), superficie 35, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: VIA BRECCIAROLA n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da area ente urbano
Coerenze: via D'Urbano, sub 97, camminamento condominiale e sub 95

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	35,00	x	15 %	=	5,25
Totale:	35,00				5,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente

riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via Francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 900,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	74,00	x	450,00	=	33.300,00
Valore superficie accessori:	5,25	x	450,00	=	2.362,50
					35.662,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 35.662,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 35.662,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	74,00	5,25	35.662,50	35.662,50
				35.662,50 €	35.662,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.662,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali	€. 7.132,50
--	--------------------

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 28.530,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 10

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano 6/a, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **133,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) locale commerciale utilizzato come sede della società ██████████ posto da 3 ambienti principali e servizio igienico con antibagno. Il locale è servito da 4 ampie vetrine di ingresso ed ha diritto di proprietà, pro-quota, sul vialetto di accesso rappresentato dal sub 96. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. di cui al sub 96 rappresentato dal vialetto antistante il negozio, .

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 123, classe 1, consistenza 123 mq, rendita 1.556,34 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D' URBANO n. 6 FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: oltre che con camminamento scoperto comune da cui si accede, il locale confina con sub 93 e 90. E' parte del locale l'area scoperta antistante confinante con area di accesso, condominiale adue lati, via D'Urbano ed altra area scoperta di cui al sub 74.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.087,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.669,60
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello

stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera N. **56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. **5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Certificato di agibilità N. **3969 del 20.06.2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/06/2007 con il n. 3969 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA D'URBANO 6/A, FRAZIONE BRECCIAROLA

NEGOZIO

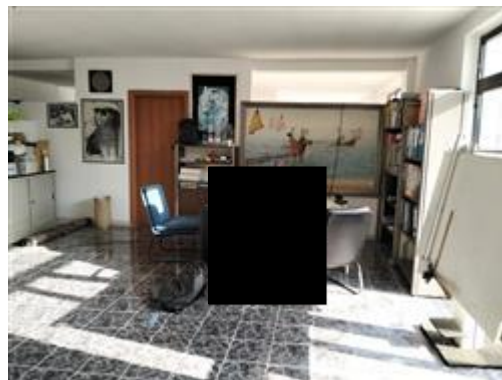
DI CUI AL PUNTO A

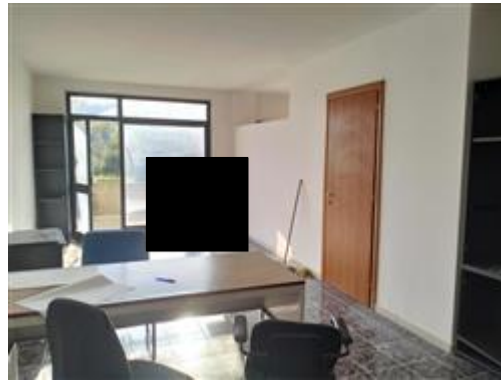
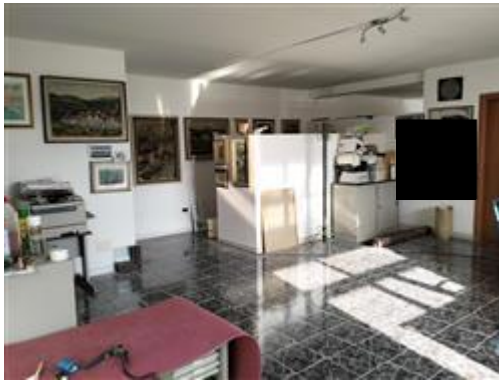
negozio a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano 6/a, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **133,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****) locale commerciale utilizzato come sede della societ ██████████ osto da 3 ambienti principali e servizio igienico con antibagno. Il locale è servito da 4 ampie vetrine di ingresso ed ha diritto di proprietà, pro-quota, sul vialetto di accesso rappresentato dal sub 96. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. di cui al sub 96 rappresentato dal vialetto antistante il negozio, .

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 95 (catasto fabbricati), categoria C/1, superficie 123, classe 1, consistenza 123 mq, rendita 1.556,34 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D'URBANO n. 6 FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: oltre che con camminamento scoperto comune da cui si accede, il locale confina con sub 93 e 90. E' parte del locale l'area scoperta antistante confinante con area di accesso, condominiale adue lati, via D'Urbano ed altra area scoperta di cui al sub 74.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato

nella media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★☆☆☆☆

superstrada

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale è servito da 4 vetrine/ingresso in legno e vetro, porte interne in legno tamburato, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del servizio igienico con ceramica a decoro e impianti idrico ed elettrico sottotraccia apparentemente a norma..

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica di tipo commerciale a decoro.

nella media 

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
superficie lorda locale commerciale	125,50	x	100 %	=	125,50
area scoperta pertinenziale	56,50	x	15 %	=	8,48
Totale:	182,00				133,98



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 135.00 m
 Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
 Data contratto/rilevazione: 30/09/2020
 Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it, 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq
 Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq
 Distanza: 181.00 m
 Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 900,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,98 x 650,00 = **87.087,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 87.087,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 87.087,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	133,98	0,00	87.087,00	87.087,00
				87.087,00 €	87.087,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 87.087,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 17.417,40**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.669,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano 6/a, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. rappresentato dal ballatoio di accesso di cui al sub 42.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 118 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D`URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: passerella condominiale di accesso, sub 120, 82 e distacco da sottostante sub 43

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello

stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera N. **56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. **5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione d'uso autorizzata commerciale, destinazione d'uso catastale dichiarata abitativa. Inoltre è stata realizzata in difformità dal progetto un vano doccia attiguo al servizio igienico.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA D'URBANO 6/A, FRAZIONE BRECCIAROLA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

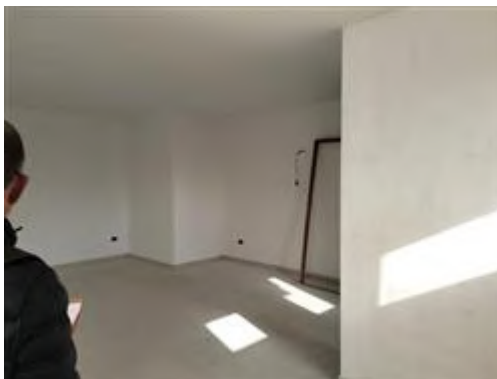
negozio a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano 6/a, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. rappresentato dal ballatoio di accesso di cui al sub 42.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 118 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D`URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: passerella condominiale di accesso, sub 120, 82 e distacco da sottostante sub 43

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus
superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale ha vetrina di ingresso in legno e vetro, porte del servizio igienico in legno tamburato, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del servizio igienico con ceramica a decoro e impianti idrico ed elettrico sottotraccia apparentemente a norma..

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica di tipo commerciale a decoro. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
superficie lorda locale commerciale	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 900,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 450,00 = **22.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	50,00	0,00	22.500,00	22.500,00
				22.500,00 €	22.500,00 €

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

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 4.500,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano s.n.c, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. rappresentato dal ballatoio di accesso di cui al sub 42.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D`URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Passerella di accesso comune e proseguendo in senso orario sub 122, 125 e 118.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.920,00
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello

stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera N. **56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. **5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione d'uso autorizzata commerciale, destinazione d'uso catastale dichiarata abitativa. Inoltre esistono piccole variazioni planimetriche non autorizzate. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA D'URBANO S.N.C, FRAZIONE BRECCIAROLA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

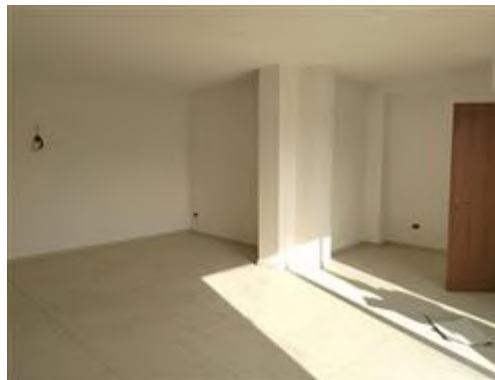
negozio a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano s.n.c, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. rappresentato dal ballatoio di accesso di cui al sub 42.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 120 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D' URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Passerella di accesso comune e proseguendo in senso orario sub 122, 125 e 118.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus
superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale ha vetrina di ingresso in legno e vetro, porte del servizio igienico in legno tamburato, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del servizio igienico con ceramica a decoro e impianti idrico ed elettrico sottotraccia apparentemente a norma..

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica di tipo commerciale a decoro. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
superficie lorda locale commerciale	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 900,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,00 x 450,00 = **21.150,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.150,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.150,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	47,00	0,00	21.150,00	21.150,00
				21.150,00 €	21.150,00 €

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

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 21.150,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 4.230,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 16.920,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a FARA FILIORUM PETRI via De Ritis snc, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sui B.C.N.C. rappresentati dal vialetto di accesso e dall'area antistante il locale identificati rispettivamente dai sub 107 e 91.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 121 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D` URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

B **posto auto** a FARA FILIORUM PETRI via De Ritis snc, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta non delimitata e inerbata, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autovetture, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da posto auto
Coerenze: via De ritis e proseguendo in senso orario sub 109, 87 e 111
- (catasto)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.400,00
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera N. **56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. **5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione d'uso catastale diversa dalla destinazione d'uso autorizzata dal comune di Fara F. Petri .

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a sub 121

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA DE RITIS SNC, FRAZIONE BRECCIAROLA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozi a FARA FILIORUM PETRI via De Ritis snc, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sui B.C.N.C. rappresentati dal vialetto di accesso e dall'area antistante il locale identificati rispettivamente dai sub 107 e 91.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 121 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D` URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus
superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale ha vetrina di ingresso e finestre in legno e vetro, porte interne del servizio igienico in legno tamburato, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del servizio igienico con ceramica a decoro e impianti idrico ed elettrico sottotraccia apparentemente a norma..

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica di tipo commerciale a decoro.



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
superficie lorda locale commerciale	79,00	x	100 %	=	79,00

Totale:	79,00	79,00
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **aggiudicazione in asta**

Data contratto/rilevazione: **18/10/2022**

Fonte di informazione: **Espropriazioni Immobiliari, 36/2018**

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via Francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 900,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,00	x	450,00	=	35.550,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 35.550,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 35.550,00
---	---------------------

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA DE RITIS SNC, FRAZIONE BRECCIAROLA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a FARA FILIORUM PETRI via De Ritis snc, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta non delimitata e inerbita, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autovetture, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 110 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da posto auto
Coerenze: via De ritis e proseguendo in senso orario sub 109, 87 e 111
- (catasto)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus
superstrada



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

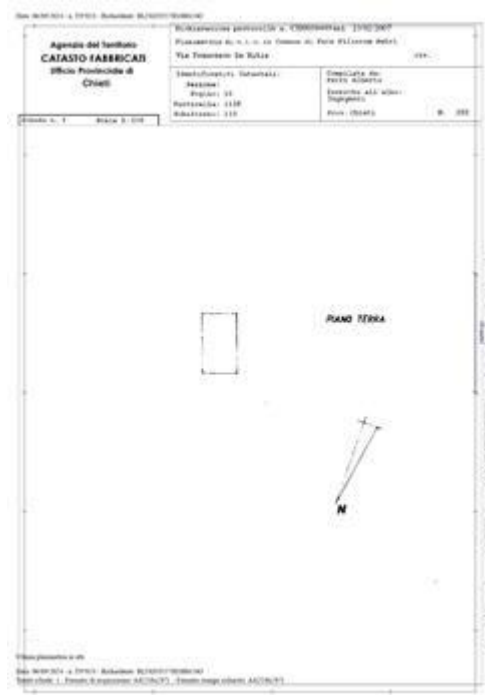
Il posto auto è ricompreso nel perimetro del sito di costruzione del fabbricato, rappresentato dalla particella n. 1138 del foglio di mappa 10 di Fara Filiorum Petri.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto scoperto	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 128/2017

Descrizione: Diritto di piena proprietà di un locale rimessa sito nel Comune di Fara San Martino (CH) in via A. Manzoni snc, piano terra, struttura in cemento armato, adiacente al locale laboratorio (lotto n. 3) del fabbricato oggetto di pignoramento, superficie lorda di circa 22,70 mq. e altezza media

di 2,80 mt., accesso da Viale A. Manzoni, composta da un unico locale, dista circa 1,00 km dal centro del paese in direzione sud e confina a nord con Viale A. Manzoni, salvo altri e più aggiornati confini. Il locale rimessa è individuato nel N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 1259, subalterno 8, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq., sup. catastale 23 mq, rendita € 46,64 L'unità immobiliare è fornita di impianto elettrico, è dotata di infisso in alluminio, le pareti e il soffitto non presentano tinteggiatura e si trova in discreto stato di manutenzione. L'immobile non è dotato del certificato di abitabilità/agibilità. Dalla CTU del 13/02/2018 in atti, si evince che: "E' presente un'apertura di collegamento, non presente nella planimetria catastale, con il locale laboratorio da chiudere". L'immobile risulta occupato dagli esecutati. Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) non presente. , 4

Indirizzo: Via A. MANZONI, SNC Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.880,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 10.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.491,70 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 993.00 m

Numero Tentativi: 7

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(12/12/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 80,00

Valore massimo: 120,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 80,00 = **1.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	79,00	0,00	35.550,00	35.550,00
B	posto auto	15,00	0,00	1.200,00	1.200,00
				36.750,00 €	36.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% 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:	€. 7.350,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.400,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano s.n.c., frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **65,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. rappresentato dal ballatoio di accesso di cui al sub 42.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D` URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

A.1 **altro terreno**, composto da area pertinenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 106 (catasto fabbricati), superficie 72, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS Scala B FARA FILIORUM PETRI, piano: T

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.321,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.457,20
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera **N. 56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire **N. 5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione s'uso catastale diversa dalla destinazione d'uso autorizzata dal comune di Fara F. Petri.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA D'URBANO S.N.C., FRAZIONE BRECCIAROLA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano s.n.c., frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **65,47** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. rappresentato dal ballatoio di accesso di cui al sub 42.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 122 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 113,62 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D` URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus
superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale è servito da 4 vetrine/ingresso in legno e vetro, porte interne in legno tamburato, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del servizio igienico con ceramica a decoro e impianti idrico ed elettrico sottotraccia apparentemente a norma..

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. La pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono di tipo commerciale a decoro.



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
-------------	-------------	--------	-------------

superficie lorda locale commerciale	57,00	x	100 %	=	57,00
area scoperta pertinenziale	56,50	x	15 %	=	8,48
Totale:	113,50				65,47

**ACCESSORI:**

altro terreno, composto da area pertinenziale.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 106 (catasto fabbricati), superficie 72, consistenza 72 mq, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS Scala B FARA FILIORUM PETRI, piano: T

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area pertinenziale	72,00	x	15 %	=	10,80
Totale:	72,00				10,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitale di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 900,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	65,47	x	450,00	=	29.461,50
Valore superficie accessori:	10,80	x	450,00	=	4.860,00
					34.321,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.321,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.321,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	65,47	10,80	34.321,50	34.321,50
				34.321,50 €	34.321,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.321,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% 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:	€. 6.864,30
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.457,20

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 15

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano s.n.c., frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. rappresentato dal ballatoio di accesso di cui al sub 42.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D`URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: passerella comune e, continuando in senso orario con sub 124, 107, 121 e 122

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.320,00
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello

stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera N. **56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. **5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione d'uso autorizzata commerciale, destinazione d'uso catastale dichiarata abitativa. Inoltre la planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA D'URBANO S.N.C., FRAZIONE BRECCIAROLA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano s.n.c., frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

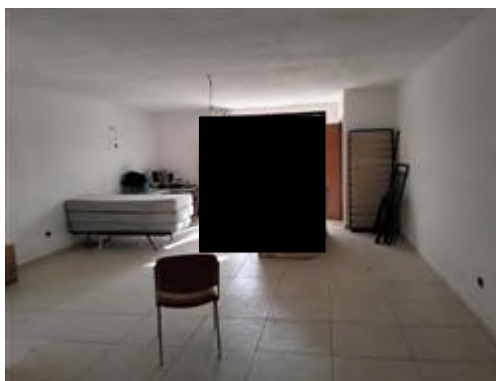
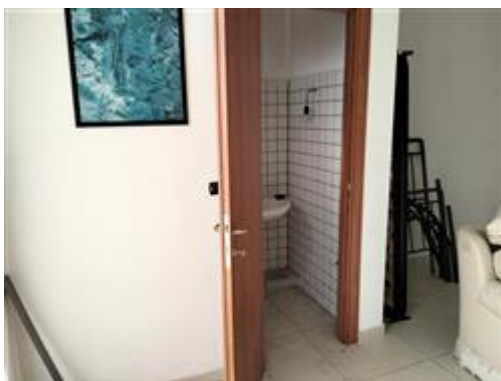
Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. rappresentato dal ballatoio di accesso di cui al sub 42.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 123 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D` URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: passerella comune e, continuando in senso orario con sub 124, 107, 121 e 122

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus
superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale ha vetrina di ingresso in legno e vetro, porte del servizio igienico in legno tamburato, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del servizio igienico con ceramica a decoro e impianti idrico ed elettrico sottotraccia apparentemente a norma. Vi sono evidenti fenomeni infiltrativi provenienti dalla copertura.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica di tipo commerciale a decoro. nella media ★★☆☆☆☆

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
superficie lorda locale commerciale	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 900,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,00 x 450,00 = **27.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	62,00	0,00	27.900,00	27.900,00
				27.900,00 €	27.900,00 €

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

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 5.580,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.320,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 16

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano s.n.c., frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. rappresentato dal ballatoio di accesso di cui al sub 42.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 124 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D`URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: oltre che con pensilina di accesso, proseguendo in senso orario con sub 95, 119, 107 e 123.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.600,00
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello

stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera N. **56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **107 del 14.07.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. **5 del 29.07.2006**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione d'uso autorizzata commerciale, destinazione d'uso catastale dichiarata abitativa.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA D'URBANO S.N.C., FRAZIONE BRECCIAROLA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

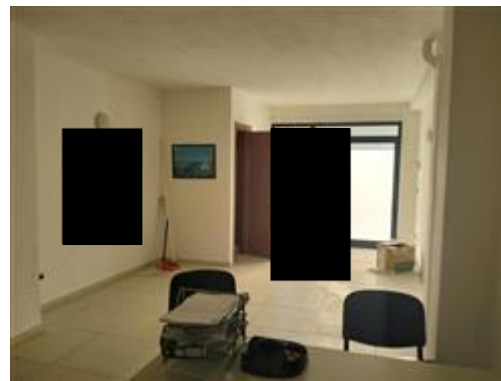
negozio a FARA FILIORUM PETRI via D'Urbano s.n.c., frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

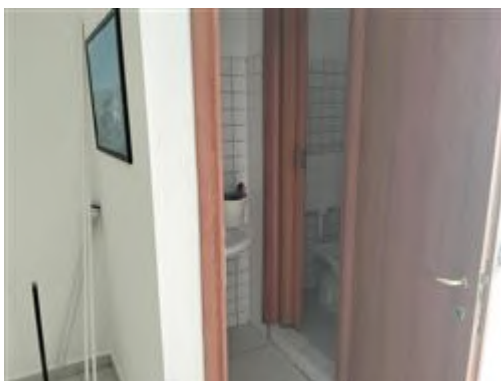
Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. rappresentato dal ballatoio di accesso di cui al sub 42.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 124 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 90,90 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D' URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: oltre che con pensilina di accesso, proseguendo in senso orario con sub 95, 119, 107 e 123.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus
superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale ha vetrina di ingresso in legno e vetro, porte del servizio igienico in legno tamburato, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del servizio igienico con ceramica a decoro e impianti idrico ed elettrico sottotraccia apparentemente a norma.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica di tipo commerciale a decoro. nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
superficie lorda locale commerciale	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	35,00				35,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 900,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35,00 x 450,00 = **15.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	35,00	0,00	15.750,00	15.750,00
				15.750,00 €	15.750,00 €

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

€. 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 15.750,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 3.150,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 12.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 17

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a FARA FILIORUM PETRI via De Ritis snc, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **63,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sui B.C.N.C. rappresentati dal vialetto di accesso e dall'area antistante il locale identificati rispettivamente dai sub 44 e 85.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 125 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D` URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: oltre che con camminamento condominiale, proseguendo in senso orario con androne ingresso scala A, sub 82, 118, 120 e 121

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

B **posto auto** a FARA FILIORUM PETRI via De Ritis snc, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area scoperta non delimitata e inerbita, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autovetture, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 109 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: oltre che con via De Ritis con sub 108, 87 e 110

Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

B.1 **altro terreno**, composto da area libera.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 108 (catasto fabbricati), superficie 3, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via De Ritis, sub 49, 87 e 109.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.935,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.948,00
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento

immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 10 del 15.04.1987** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera **N. 56/71 del 22.10.1992**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 107 del 14.07.2000**, intestata a ***

DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. 5 del 29.07.2006, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione d'uso catastale diversa dalla destinazione d'uso autorizzata dal comune di Fara F. Petri. Planimetria del subalterno scambiata con la planimetria del sub 119

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a sub 125

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA DE RITIS SNC, FRAZIONE BRECCIAROLA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FARA FILIORUM PETRI via De Ritis snc, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **63,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

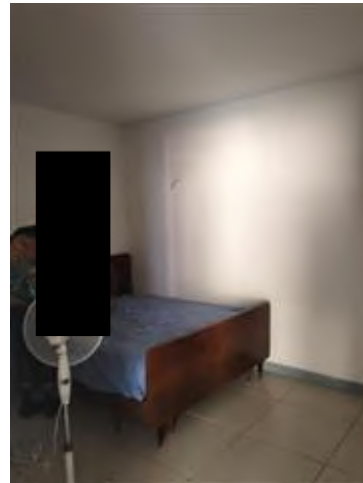
Il locale, che si compone di un ambiente principale servito da un w.c., è stato autorizzato e reso agibile per uso commerciale. Con variazione prot. CH36448 del 23.02.2007 è stata modificata la destinazione d'uso catastale da commerciale in residenziale senza il necessario titolo urbanistico. Il bene ha diritto di proprietà, pro-quota, sui B.C.N.C. rappresentati dal vialetto di accesso e dall'area antistante il locale identificati rispettivamente dai sub 44 e 85.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 125 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D` URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: oltre che con camminamento condominiale, proseguendo in senso orario con androne ingresso scala A, sub 82, 118, 120 e 121

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus
superstrada



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale ha vetrina di ingresso e finestre in legno e vetro, porte interne in legno tamburato, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del servizio igienico con ceramica a decoro e impianti idrico ed elettrico sottotraccia apparentemente a norma..

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica di tipo commerciale a decoro.

nella media 

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
superficie lorda locale commerciale	63,50	x	100 %	=	63,50
Totale:	63,50				63,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitale di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 900,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,50 x 450,00 = **28.575,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.575,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.575,00**

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA DE RITIS SNC, FRAZIONE BRECCIAROLA

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a FARA FILIORUM PETRI via De Ritis snc, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Area scoperta non delimitata e inerbita, accessibile dall'antistante via De Ritis. Per un suo effettivo e funzionale utilizzo come area di sosta autovetture, è necessario creare l'accesso carraio dalla detta via De Ritis e stabilizzare l'area con una adeguata pavimentazione.

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

- foglio 10 particella 1138 sub. 109 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 15, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: oltre che con via De Ritis con sub 108, 87 e 110

Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus
superstrada



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

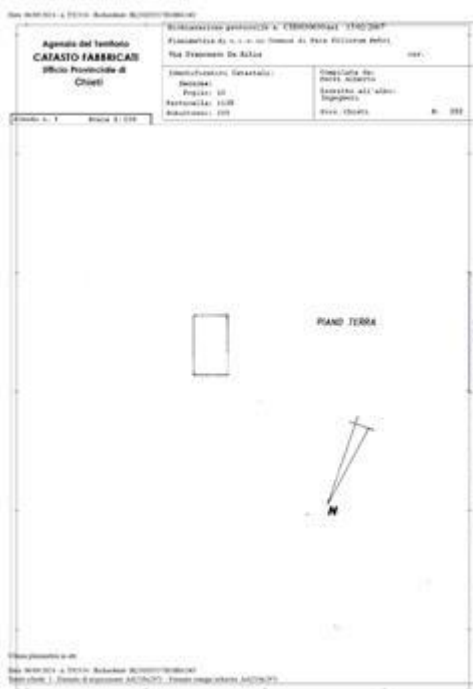
Il posto auto è ricompreso nel perimetro del sito di costruzione del fabbricato, rappresentato dalla particella n. 1138 del foglio di mappa 10 di Fara Filiorum Petri.

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
posto auto scoperto	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



ACCESSORI:

altro terreno, composto da area libera.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 108 (catasto fabbricati), superficie 3, consistenza 3 mq, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via De Ritis, sub 49, 87 e 109.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area scoperta attigua al posto auto	3,00	x	100 %	=	3,00
Totale:	3,00				3,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(12/12/2024)

Domanda: scarsa

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 18-24 mesi

Valore minimo: 80,00

Valore massimo: 120,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,00	x	80,00	=	1.120,00
Valore superficie accessori:	3,00	x	80,00	=	240,00
					1.360,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.360,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.360,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	63,50	0,00	28.575,00	28.575,00
B	posto auto	14,00	3,00	1.360,00	1.360,00
				29.935,00 €	29.935,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.935,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% 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:	€. 5.987,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.948,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 18

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a FARA FILIORUM PETRI via De Ritis snc, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **63,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 119 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D` URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: camminamento comune da cui si accede e, proseguendo in senso orario con vano scala condominiale, sub 124, sub 95, sub 93 e sub 118.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.

A.1 **altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 97 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 45 mq, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS Scala B, piano: T., intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: via D'Urbano, camminamento condominiale, sub 74 salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	6,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.612,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.290,00
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto

di affitto tipo annuale non rinnovabile, stipulato il 18/07/2025, con scadenza il 18/07/2026, registrato il 05/10/2025 a Chieti ai nn. 143 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 238,13/mese. Il contratto sopra indicato è stato stipulato dal custode della procedura A.avv. Gianluca Mastrangelo ed è classificato come "accordo per corresponsione indennità di occupazione" dove al punto 4 è espressamente prevista la clausola di pronto rilascio in caso di aggiudicazione del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

Anche se il condominio è stato regolarmente costituito, non esiste una vera e propria gestione dello stesso e non sono stati mai prodotti bilanci di gestione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 10 del 15.04.1987 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Variante in corso d'opera N. 56/71 del 22.10.1992, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 107 del 14.07.2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "progetto in sanatoria ad un complesso edilizio sito alla ex lottizzazione di contrada Brecciarola"

Permesso di costruire N. 5 del 29.07.2006, intestata a *** DATO OSCURATO ***

Certificato di agibilità N. 3969 del 20.06.2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/06/2007 con il n. 3969 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 20.11.2003,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione d'uso catastale diversa dalla destinazione d'uso autorizzata dal comune di Fara F. Petri. Planimetria del subalterno scambiata con la planimetria del sub 125

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a sub 119

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA DE RITIS SNC, FRAZIONE BRECCIAROLA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a FARA FILIORUM PETRI via De Ritis snc, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **63,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 119 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 136,34 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO D` URBANO n. SNC FARA FILIORUM PETRI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: camminamento comune da cui si accede e, proseguendo in senso orario con vano scala condominiale, sub 124, sub 95, sub 93 e sub 118.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1987 ristrutturato nel 2006.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele, Pretoro, Rapino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco naturalistico nazionale della Majella.



SERVIZI

supermercato
verde attrezzato

nella media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★☆☆☆☆

superstrada

al di sopra della media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale ha vetrina di ingresso in legno e vetro, porte interne del servizio igienico in legno tamburato, pavimentazioni in gres ceramico, rivestimento del servizio igienico con ceramica a decoro e impianti idrico ed elettrico sottotraccia apparentemente a norma. Inoltre ha diritto di proprietà, pro-quota, sul B.C.N.C. di cui al sub 96 rappresentato dal vialetto antistante il negozio.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armatonella media 

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno sono in ceramica di tipo commerciale a decoro.

nella media 

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
superficie lorda locale commerciale	63,50	x	100 %	=	63,50
Totale:	63,50				63,50



ACCESSORI:

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1138 sub. 97 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 45 mq, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO DE RITIS Scala B, piano: T., intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: via D'Urbano, camminamento condominiale, sub 74 salvo se altri.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	45,00	x	15 %	=	6,75
Totale:	45,00				6,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/10/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 36/2018

Descrizione: Quota di proprietà pari a 1/1 di appartamento ricompreso in fabbricato di maggiore consistenza ubicato nel Comune di Fara Filiorum Petri alla via Francesco d'Urbano 30 casualmente

riportato alla Via Brecciarola SNC costituito da civile abitazione al piano terra rialzato e avente accesso da scalinata interna comune, avente superficie catastale pari a mq 129 di cui mq 119 escluse aree scoperte, composto da ingresso disimpegno, cucina con vano ripostiglio, soggiorno, tre camere e un bagno, tre balconi di complessivi mq 26 e locale sottotetto non abitabile di mq 39 oltre a diritto su corte esclusiva di mq 22 e ampia corte comune al piano terra. Censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Fara Filiorum Petri al foglio di mappa n.10, p.lla 1165, sub.16 via Brecciarola, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq 129, rendita catastale € 524,20. L'appartamento considerato è parte di fabbricato di maggiore consistenza edificato in virtù di regolare concessione edilizia n.12 del 12 maggio 1982 rilasciata dal Comune di Fara Filiorum Petri e dichiarata abitabile il giorno 11 agosto 1988 dallo stesso Comune. L'immobile non risulta interessato da prescrizioni di sanatoria di cui alla legge L.47/85 ne è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori richiamati dall'articolo 41 della stessa norma. , 1

Indirizzo: Via Francesco d'urbano, 30 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 104.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 24.870,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/09/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 15/2017

Descrizione: Unità immobiliare a destinazione abitazione, posta al piano terra (rialzato) avente la superficie lorda commerciale di mq 89, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 3 categ. A/2 cl. 1 vani 5,5 rendita € 411,87. Oltre unità immobiliare a destinazione locale di deposito, posta al piano seminterrato, avente la superficie lorda commerciale di mq 36, posta in uno stabile condominiale sito in Fara Filiorum Petri alla via Francesco D'Urbano n. 39, in catasto fabbricati sul foglio 10 particella 1140 sub 17 categ. C/2 cl. 2 mq 33 rendita € 61,35. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Francesco D'Urbano, 39 Fara Filiorum Petri, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 75.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 181.00 m

Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: molto limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 900,00

Note: Mercato sostanzialmente inesistente limitato a poche transazioni annue

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	63,50	x	450,00	=	28.575,00
Valore superficie accessori:	6,75	x	450,00	=	3.037,50
					31.612,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 31.612,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 31.612,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite la consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	63,50	6,75	31.612,50	31.612,50
				31.612,50 €	31.612,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.612,50

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali	€. 6.322,50
--	--------------------

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 25.290,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2024

LOTTO 19

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a CHIETI via Santa Barbara, quartiere Santa Barbara, della superficie commerciale di **3.339,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'area di interesse ha forma grossolanamente rettangolare allungata, sviluppa la consistenza catastale di mq 3.557 tutta, a vario titolo, destinazione edificabile.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 4130 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 3279, reddito agrario 9,31 €, reddito dominicale 12,70 €, indirizzo catastale: CHIETI
- foglio 36 particella 4393 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 280, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 1,08 €, indirizzo catastale: CHIETI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.339,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 83.495,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.796,00
Data di conclusione della relazione:	30/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/05/2024 a Chieti ai nn. 9384/961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 15660

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11098/924, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 40.000

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 20/06/2023 a Chieti ai nn. 11097/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo capitale: 35000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritto il 03/07/2024 a Chieti ai nn. 12510/9775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritto il 09/10/2024 a Chieti ai nn. 18486/14615, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica pignoramento immobiliare n. 2510/9775 del 3.07.2024

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritto il 17/03/2020 a Chieti ai nn. 4711/3635, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di conferimento in società con rogito notaio P. Rozzi di Pescara rep. 220504/50500 (dal 11/11/2010), con atto stipulato il 11/11/2010 a firma di notaio P. Rozzi ai nn. 220504/50500 di repertorio, trascritto il 15/12/2010 a Chieti ai nn. 23629/15901

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata il 18.02.2005 dal notaio E. Franchi di Chieti. rep. 197582/9602 (fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 16/02/2005 a firma di notaio E. Franchi ai nn. 197582/9602 di repertorio, trascritto il 01/03/2005 a Chieti ai nn. 4416/3405

*** DATO OSCURATO *** , in forza di permuta a rogito Massimo D'Ambrosio di Pescara, rep. 95841/15727 (dal 21/03/2006 fino al 11/11/2010), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio M. D'ambrosio ai nn. 95841/15727 di repertorio, trascritto il 19/04/2006 a Chieti ai nn. 9262/6338

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'area è di forma allungata, è posta in seconda fila rispetto alla strada servente da cui si accede (via Santa Barbara) ed è fortemente acclive. Svolge la consistenza catastale di mq 3.559, è edificabile e ricade per mq 1.086 in AREA 7 e mq 2.471 in AREA 11 del vigente piano dei servizi

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato con atto n. 147/9 del 20.06.1973 e successive delibere migliorative , l'immobile ricade in zona A7 - AREA CONSOLIDATA . Norme tecniche di attuazione ed indici: aree attuate a destinazione prevalentemente residenziali ricadenti all'interno della perimetrazione del territorio urbanizzato. Il titolo è riferito solamente al mq 1.086 di cui mq 1.033 quale parte della particella n.. 4130 e mq 53 quale parte della particella n. 4393

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. approvato con atto n. 147/9 del 20.06.1973 e successive delibere migliorative , l'immobile ricade in zona AREA 11 - AREA DA ATTUARE - COMPARTO PEREQUATO. Norme tecniche di attuazione ed indici: l'area è destinata all'insediamento di funzioni residenziali ed il reperimento di una quota di standard urbanistico a servizio del tessuto urbano esistente.. Il titolo è riferito solamente al mq 2.471 di cui mq 2.246 quale parte della particella n.. 4130 e mq 225 quale parte della particella n. 4393

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHIETI VIA SANTA BARBARA, QUARTIERE SANTA BARBARA

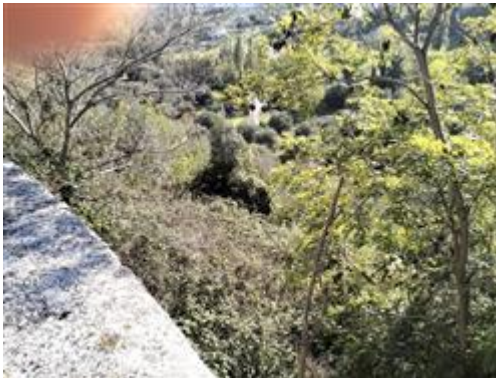
TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CHIETI via Santa Barbara, quartiere Santa Barbara, della superficie commerciale di **3.339,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'area di interesse ha forma grossolanamente rettangolare allungata, sviluppa la consistenza catastale di mq 3.557 tutta, a vario titolo, destinazione edificabile.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 4130 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 3279, reddito agrario 9,31 €, reddito dominicale 12,70 €, indirizzo catastale: CHIETI
- foglio 36 particella 4393 (catasto terreni), qualita/classe ULIVETO, superficie 280, reddito agrario 0,80 €, reddito dominicale 1,08 €, indirizzo catastale: CHIETI



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



COLLEGAMENTI

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

nella media

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

mediocre

luminosità:

nella media

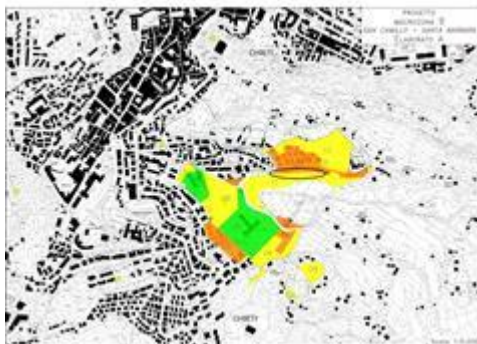
qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
terreno ricompreso nell'AREA 7 del piano dei servizi	1.086,00	x	80 %	=	868,80
Terreno ricompreso nell'AREA 11 del piano dei servizi	2.471,00	x	100 %	=	2.471,00
Totale:	3.557,00				3.339,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/09/2020

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 3/2016

Descrizione: Diritto di piena proprietà su: appezzamento di terreno in Chieti, Via Vella, nei pressi del Ponte delle Fascine sul Fiume Pescara, della complessiva estensione di mq. 3170, attraversato da striscia di terreno di proprietà del Consorzio di Bonifica, a confine con strada comunale, propr. Demanio dello Stato; contraddistinto in Catasto al foglio 44 con le particelle nn. 307, per are 10,35, sem. cl. 1, R. D. € 7,22, R. A. € 5,61, 308, per are 4,40, sem. cl. 1, R. D. € 3,07 R. A. € 2,39, 309, per are 9,40, sem. cl. 1, R. D. € 6,55, R. A. € 5,10, 310, per are 4,20, sem. cl. 1, R. D. € 2,93, R. A. € 2,28, 4143, per are 0,25, sem. cl. 1, R. D. € 0,17, R. A. € 0,14, 4145, per are 1,00, sem. cl. 1, R. D. € 0,70, R. A. € 0,54, 4147, per are 1,20, sem. cl. 1, R. D. € 0,84, R. A. € 0,65, 4149, per are 0,90, sem. cl. 1, R. D. € 0,63, R. A. € 0,49. I terreni sono compresi nel “Programma di Riqualificazione Urbana di Sviluppo Sostenibile del Territorio” (P. R. U. S. S. T.), redatto ai sensi del D. M. 8/10/1998 (di cui alla Delib. C. C. n. 233 del 29/07/1999) con destinazione in “Ambito industriale e servizi esistenti”, precisando che del succitato PRUSST sono decorsi i termini di validità alla data del 31/12/2016 come stabilito dal collegio di vigilanza della Regione Abruzzo con verbale della riunione in data 03/10/2014. I parametri di utilizzazione previsti dal succitato PRUSST non sono pertanto al momento applicabili. I terreni stessi sono ricompresi nel Piano Paesistico Regionale di cui alla L. 431/1985 approvato dal Consiglio Regionale con atto n. 141/21 del 21/03/1990. Tutte le particelle oggetto della presente sono ricomprese nel Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico di rilievo regionale abruzzese e del Bacino Interregionale del Fiume Sangro” – “fenomeni gravitativi e processi erosivi” approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 94/5 (PSDA) del 29/01/2008 pubblicata sul B. U. R. A. n. 12 del 01/12/2008 e che secondo la “carta della pericolosità” è classificato tra quelli a Pericolosità Idraulica. , 12

Indirizzo: Via VELLA, Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 101.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 126.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 126.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,388.00 m

Numero Tentativi: 3

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(04/12/2024)

Domanda: limitata

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 12-24 mesi

Valore minimo: 10,00

Valore massimo: 40,00

Note: Mercato stagnante limitato a poche transazioni annue

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il sito ha giacitura fortemente acclive, l'accesso dalla pubblica via è posto ad una quota molto più alta rispetto al terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.339,80 x 25,00 = **83.495,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.495,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.495,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione adottata è del tipo sintetico comparativo I valori unitari derivano dalla media dei valori accertati tramite consultazione degli osservatori immobiliari, l'intervista a agenzie immobiliari locali e indagini puntuali sul territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Fara Filiorum Petri, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'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	terreno residenziale	3.339,80	0,00	83.495,00	83.495,00
				83.495,00 €	83.495,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.495,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% 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:	€. 16.699,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.796,00

data 30/01/2026

il tecnico incaricato
Gianni Orlandi