



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

77/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Avv. Germano Nuzzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Massimo Palumbo

CF: PLMMSM71A18C632C

con studio in CHIETI (CH) VIA DEI PENTRI, 16

telefono: 3393662702

email: m.palumbo.1377@gmail.com

PEC: massimo.palumbo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 77/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ORSOGNA CONTRADA PIANA SAN BERARDINO SNC, della superficie commerciale di **139,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al fabbricato vi si accede esclusivamente attraverso una scala a semplice rampa, poichè posto ad una quota di circa +2,50 m rispetto alla strada comunale. La proprietà si compone di un appartamento al piano terra di un fabbricato plurifamiliare privo di ascensore. L'accesso all'abitazione avviene dal portone principale, in un androne comune con le altre unità immobiliari componenti lo stabile.

La struttura dell'intero edificio è in cemento armato con solai in laterocemento, le facciate si presentano in buone condizioni di manutenzione così come gli infissi esterni ed interni.

Da quanto emerso dal sopralluogo si può affermare che in generale lo stabile si presenta in buono stato di conservazione.

Disposizione interna dell'abitazione composta da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, due bagni e due distinte aree esterne di proprietà esclusiva, esse sono parte pavimentate e parte destinate a giardino. Impianto elettrico, idrico e di riscaldamento (a pavimento) funzionanti.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, così come le rifiniture e gli infissi.

Partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco tinteggiato, pavimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, rivestimenti bagni e cucina in gres porcellanato, finestre in legno con vetro camera e tapparelle in plastica, il tutto in buono stato manutentivo e conservativo.

In merito alla certificazione di cui al D.L.vo 311/2006, l'appartamento è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e delle dichiarazioni degli impianti tecnologici.

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

- foglio 11 particella 4244 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIANA SAN BERARDINO, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SCALA COMUNE SUB. 16 E CORTE ESCLUSIVA SUB. 2 E BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB. 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

B **box singolo** a ORSOGNA CONTRADA PIANA SAN BERARDINO SNC, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale garage è ubicato al piano seminterrato dell'edificio, costituito da n. 4 garage singoli, vi si accede attraverso una corsia di accesso e manovra direttamente dalla strada comunale. Il locale è

collegato attraverso un vano porta direttamente al corridoio comune che porta al vano scala interno di collegamento con l'appartamento al piano terra. Porta basculante in alluminio, impianto elettrico a vista in canaline e serbatoio cilindrico verticale per stoccaggio acqua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 4244 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 35,33 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIANA SAN BERNARDINO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CORSIA DI MANOVRA, VANO SCALA E CORRIDOIO COMUNE SUB. 16 E GARAGE SUB. 12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	162,60 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:	€. 124.626,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.000,00
Data della valutazione:	05/11/2024

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 **volontaria**, stipulata il 13/07/2006 a firma di Notaio Casale Carmen Maria ai nn. 12862 di repertorio, iscritta il 17/07/2006 a Chieti ai nn. 4237/18131, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 145000.

Importo capitale: 217500.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/06/2024 a firma di UNEP Tribunale di Chieti Sez. Dist. Ortona ai nn. 523 di repertorio, trascritta il 28/06/2024 a Chieti ai nn. 9544/12233, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Risposta al quesito n. 7: sulle unità di cui trattasi non risultano cause in corso, nè presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione, non risultano speciali vincoli storici o paesaggistici, non sono gravati da censo, livello o uso civico. Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato con più unità abitative ma ad oggi ancora viene costituito il condominio, non sono emersi eventuali procedimenti giudiziari.

Risposta al quesito n. 9: il fabbricato è stato realizzato dalla società P.A.C.E. S.R.L. con PdC del 2005.

Risposta al quesito n. 10: l'appartamento costituisce abitazione principale dell'esecutato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2006), con atto stipulato il 11/07/2006 a firma di Notaio Casale Carmen Maria ai nn. 12825/1104 di repertorio, trascritto il 17/07/2006 a Chieti ai nn. 12099/18129

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/04/2001 fino al 11/07/2006), con atto stipulato il 02/04/2001 a firma di Notaio Gino Salciarini, registrato il 20/04/2001 a Chieti ai nn. 861, trascritto il 03/05/2001 a Chieti ai nn. 5189

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/02/2002 fino al 11/07/2006), con atto stipulato il 15/02/2002 a firma di Notaio Gino Salciarini, registrato il

04/03/2002 a Chieti ai nn. 312, trascritto il 11/03/2002 a Chieti ai nn. 3424

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 91**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ambito B2-3 Progetto unitario di sottoambito 01 il Giardino degli Ulivi, rilasciata il 05/08/2005 con il n. 91 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di Costruire **N. 201**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una palazzina ad uso residenziale nel comparto edilizio B2-3 lotto n. AE 02 - Variante al PdC n. 91/2005, rilasciata il 04/09/2008 con il n. 201 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Sottoambito 01 dell'Ambito B2-3

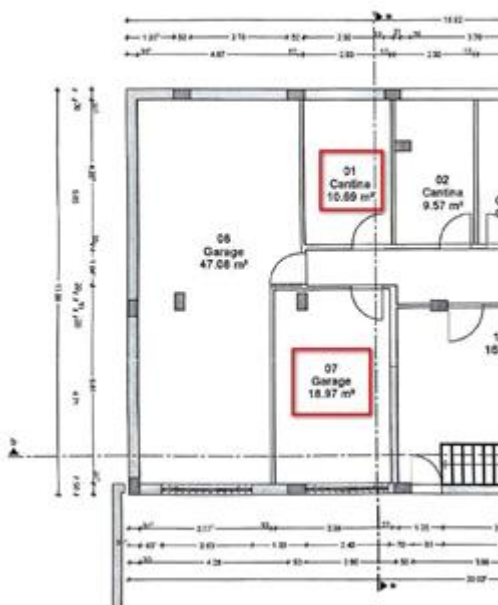
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

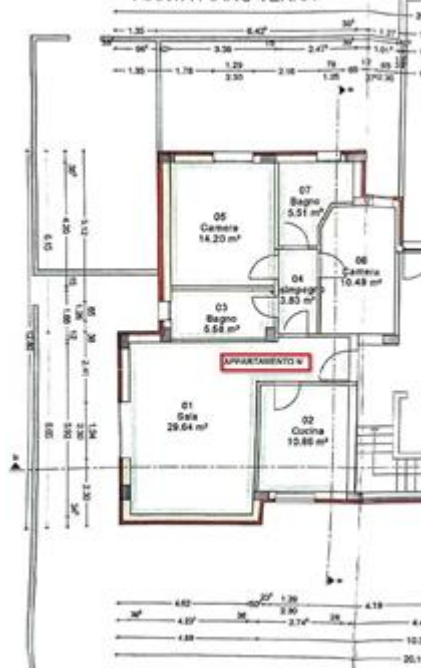
L'appartamento, la cantina ed il garage sono conformi agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire n. 201 del 04/09/2008

PIANTA PIANO INTERRATO

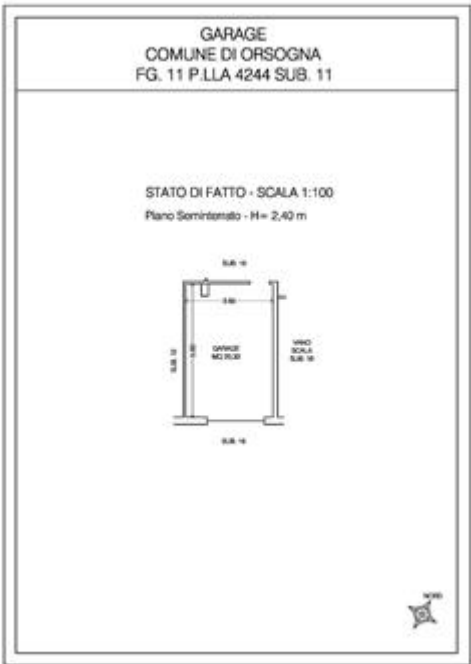


STRALCIO PLANIMETRIA PIANO INTERRATO ALLEGATO AL
PDC 201/2008

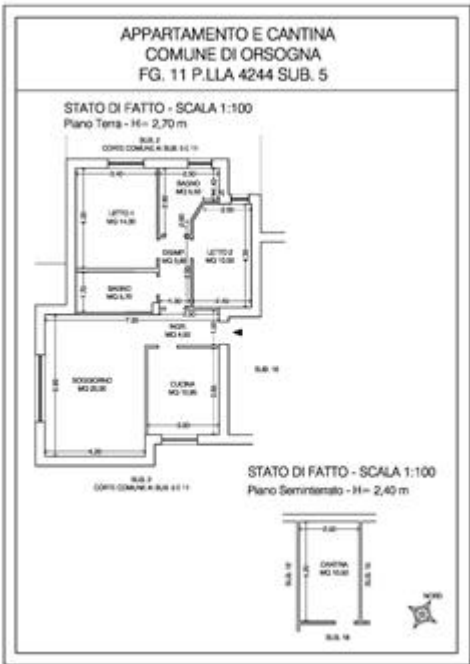
PIANTA PIANO TERRA



STRALCIO PLANIMETRIA PIANO TERRA ALLEGATO
AL PDC 201/2008



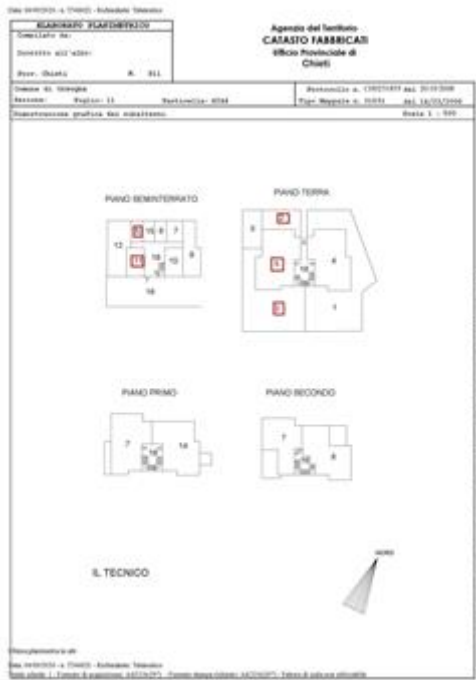
STATO DI FATTO GARAGE SUB. 11



STATO DI FATTO APPARTAMENTO + CANTINA SUB. 5

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..
Le planimetrie catastali dei sub. 5 e 11 sono conformi a quelle allegate al PdC n. 201/2008



ELABORATO PLANIMETRICO ORSOGNA FG. 11 P.LLA

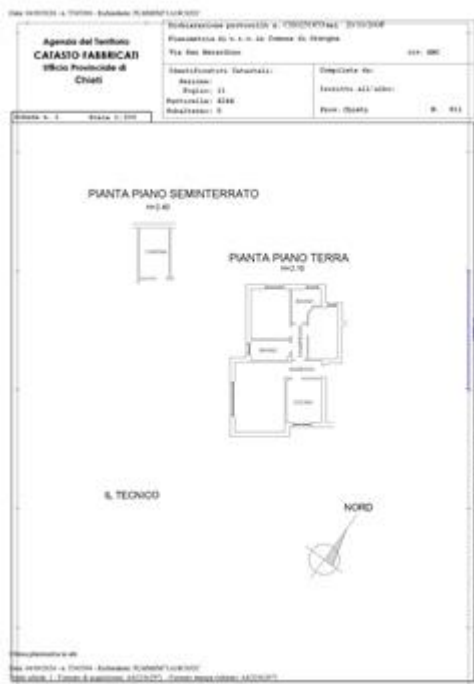
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Codice Catastale	Subalterno	Foglio	Particella	Tipologia	Area
11	11.1	11	11.1	11.1	11.1
11	11.2	11	11.2	11.2	11.2
11	11.3	11	11.3	11.3	11.3
11	11.4	11	11.4	11.4	11.4
11	11.5	11	11.5	11.5	11.5
11	11.6	11	11.6	11.6	11.6
11	11.7	11	11.7	11.7	11.7
11	11.8	11	11.8	11.8	11.8
11	11.9	11	11.9	11.9	11.9
11	11.10	11	11.10	11.10	11.10
11	11.11	11	11.11	11.11	11.11
11	11.12	11	11.12	11.12	11.12
11	11.13	11	11.13	11.13	11.13
11	11.14	11	11.14	11.14	11.14
11	11.15	11	11.15	11.15	11.15
11	11.16	11	11.16	11.16	11.16
11	11.17	11	11.17	11.17	11.17
11	11.18	11	11.18	11.18	11.18
11	11.19	11	11.19	11.19	11.19
11	11.20	11	11.20	11.20	11.20
11	11.21	11	11.21	11.21	11.21
11	11.22	11	11.22	11.22	11.22
11	11.23	11	11.23	11.23	11.23
11	11.24	11	11.24	11.24	11.24
11	11.25	11	11.25	11.25	11.25
11	11.26	11	11.26	11.26	11.26
11	11.27	11	11.27	11.27	11.27
11	11.28	11	11.28	11.28	11.28
11	11.29	11	11.29	11.29	11.29
11	11.30	11	11.30	11.30	11.30
11	11.31	11	11.31	11.31	11.31
11	11.32	11	11.32	11.32	11.32
11	11.33	11	11.33	11.33	11.33
11	11.34	11	11.34	11.34	11.34
11	11.35	11	11.35	11.35	11.35
11	11.36	11	11.36	11.36	11.36
11	11.37	11	11.37	11.37	11.37
11	11.38	11	11.38	11.38	11.38
11	11.39	11	11.39	11.39	11.39
11	11.40	11	11.40	11.40	11.40
11	11.41	11	11.41	11.41	11.41
11	11.42	11	11.42	11.42	11.42
11	11.43	11	11.43	11.43	11.43
11	11.44	11	11.44	11.44	11.44
11	11.45	11	11.45	11.45	11.45
11	11.46	11	11.46	11.46	11.46
11	11.47	11	11.47	11.47	11.47
11	11.48	11	11.48	11.48	11.48
11	11.49	11	11.49	11.49	11.49
11	11.50	11	11.50	11.50	11.50
11	11.51	11	11.51	11.51	11.51
11	11.52	11	11.52	11.52	11.52
11	11.53	11	11.53	11.53	11.53
11	11.54	11	11.54	11.54	11.54
11	11.55	11	11.55	11.55	11.55
11	11.56	11	11.56	11.56	11.56
11	11.57	11	11.57	11.57	11.57
11	11.58	11	11.58	11.58	11.58
11	11.59	11	11.59	11.59	11.59
11	11.60	11	11.60	11.60	11.60
11	11.61	11	11.61	11.61	11.61
11	11.62	11	11.62	11.62	11.62
11	11.63	11	11.63	11.63	11.63
11	11.64	11	11.64	11.64	11.64
11	11.65	11	11.65	11.65	11.65
11	11.66	11	11.66	11.66	11.66
11	11.67	11	11.67	11.67	11.67
11	11.68	11	11.68	11.68	11.68
11	11.69	11	11.69	11.69	11.69
11	11.70	11	11.70	11.70	11.70
11	11.71	11	11.71	11.71	11.71
11	11.72	11	11.72	11.72	11.72
11	11.73	11	11.73	11.73	11.73
11	11.74	11	11.74	11.74	11.74
11	11.75	11	11.75	11.75	11.75
11	11.76	11	11.76	11.76	11.76
11	11.77	11	11.77	11.77	11.77
11	11.78	11	11.78	11.78	11.78
11	11.79	11	11.79	11.79	11.79
11	11.80	11	11.80	11.80	11.80
11	11.81	11	11.81	11.81	11.81
11	11.82	11	11.82	11.82	11.82
11	11.83	11	11.83	11.83	11.83
11	11.84	11	11.84	11.84	11.84
11	11.85	11	11.85	11.85	11.85
11	11.86	11	11.86	11.86	11.86
11	11.87	11	11.87	11.87	11.87
11	11.88	11	11.88	11.88	11.88
11	11.89	11	11.89	11.89	11.89
11	11.90	11	11.90	11.90	11.90
11	11.91	11	11.91	11.91	11.91
11	11.92	11	11.92	11.92	11.92
11	11.93	11	11.93	11.93	11.93
11	11.94	11	11.94	11.94	11.94
11	11.95	11	11.95	11.95	11.95
11	11.96	11	11.96	11.96	11.96
11	11.97	11	11.97	11.97	11.97
11	11.98	11	11.98	11.98	11.98
11	11.99	11	11.99	11.99	11.99
11	12.00	11	12.00	12.00	12.00

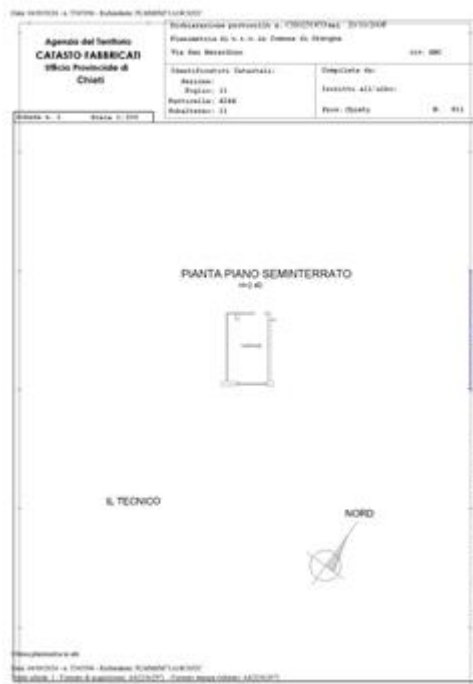
ELENCO IMMOBILI ALLEGATO ALL'ELABORATO

4244

PLANIMETRICO



PLANIMETRIA CATASTALE ORSOGNA FG. 11 P.LLA 4244
SUB. 5



PLANIMETRIA CATASTALE ORSOGNA FG. 11 P.LLA 4244
SUB. 11

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ORSOGNA CONTRADA PIANA SAN BERARDINO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORSOGNA CONTRADA PIANA SAN BERARDINO SNC, della superficie commerciale di **139,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Al fabbricato vi si accede esclusivamente attraverso una scala a semplice rampa, poichè posto ad una quota di circa +2,50 m rispetto alla strada comunale. La proprietà si compone di un appartamento al piano terra di un fabbricato plurifamiliare privo di ascensore. L'accesso all'abitazione avviene dal portone principale, in un androne comune con le altre unità immobiliari componenti lo stabile.

La struttura dell'intero edificio è in cemento armato con solai in laterocemento, le facciate si presentano in buone condizioni di manutenzione così come gli infissi

esterni ed interni.

Da quanto emerso dal sopralluogo si può affermare che in generale lo stabile si presenta in buono stato di conservazione.

Disposizione interna dell'abitazione composta da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, due bagni e due distinte aree esterne di proprietà esclusiva, esse sono parte pavimentate e parte destinate a giardino. Impianto elettrico, idrico e di riscaldamento (a pavimento) funzionanti.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, così come le rifiniture e gli infissi.

Partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco tinteggiato, pavimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, rivestimenti bagni e cucina in gres porcellanato, finestre in legno con vetro camera e tapparelle in plastica, il tutto in buono stato manutentivo e conservativo.

In merito alla certificazione di cui al D.L.vo 311/2006, l'appartamento è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e delle dichiarazioni degli impianti tecnologici.

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

- foglio 11 particella 4244 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIANA SAN BERARDINO, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: SCALA COMUNE SUB. 16 E CORTE ESCLUSIVA SUB. 2 E BENE COMUNE NON CENSIBILE SUB. 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



FOTO FABBRICATO RESIDENZIALE



FOTO FABBRICATO CON INDICAZIONE DELL'APPARTAMENTO E CORTE



FOTO FABBRICATO CON INDICAZIONE DELL'APPARTAMENTO E CORTE



FOTO FABBRICATO CON INDICAZIONE DELL'APPARTAMENTO E CORTE



APPARTAMENTO SUB. 5



APPARTAMENTO SUB. 5

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Guardiagrele 9 km, Chieti 33 km e Lanciano 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



VISTA SATELLITARE SU CATASTALE



VISTA SATELLITARE

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al fabbricato vi si accede esclusivamente attraverso una scala a semplice rampa, poichè posto ad una quota di circa +2,50 m rispetto alla strada comunale. La proprietà si compone di un appartamento al piano terra di un fabbricato plurifamiliare privo di ascensore. L'accesso all'abitazione avviene dal portone principale, in un androne comune con le altre unità immobiliari componenti lo stabile.

La struttura dell'intero edificio è in cemento armato con solai in laterocemento, le facciate si presentano in buone condizioni di manutenzione così come gli infissi esterni ed interni.

Da quanto emerso dal sopralluogo si può affermare che in generale lo stabile si presenta in buono stato di conservazione.

Disposizione interna dell'abitazione composta da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, due bagni e due distinte aree esterne di proprietà esclusiva, esse sono parte pavimentate e parte destinate a giardino. Impianto elettrico, idrico e

di riscaldamento (a pavimento) funzionanti.

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione, così come le rifiniture e gli infissi.

Partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco tintecciato, pavimenti in gres porcellanato in tutti gli ambienti, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, rivestimenti bagni e cucina in gres porcellanato, finestre in legno con vetro camera e tapparelle in plastica, il tutto in buono stato manutentivo e conservativo.

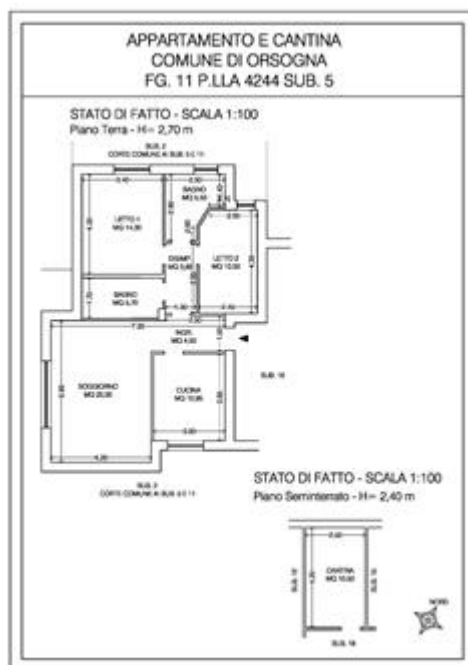
In merito alla certificazione di cui al D.L.vo 311/2006, l'appartamento è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica e delle dichiarazioni degli impianti tecnologici.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	100,00	x	100 %	=	100,00
cantina	12,00	x	30 %	=	3,60
corte esterna di pertinenza dell'appartamento	180,00	x	20 %	=	36,00
Totale:	292,00				139,60



Stato di fatto Appartamento

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati osservatorio immobiliare Agenzia delle Entrate di Chieti (01/01/2024)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 970,00

Immobiliare.it (01/09/2024)

Valore minimo: 727,00

Valore massimo: 727,00

Requot

Valore minimo: 756,00

Valore massimo: 756,00

RealAdvisor

Valore minimo: 873,00

Valore massimo: 873,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,60 x 850,00 = **118.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 118.660,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 118.660,00**

BENI IN ORSO GNA CONTRADA PIANA SAN BERARDINO SNC

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ORSO GNA CONTRADA PIANA SAN BERARDINO SNC, della superficie commerciale di **23,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il locale garage è ubicato al piano seminterrato dell'edificio, costituito da n. 4 garage singoli, vi si accede attraverso una corsia di accesso e manovra direttamente dalla strada comunale. Il locale è collegato attraverso un vano porta direttamente al corridoio comune che porta al vano scala interno di collegamento con l'appartamento al piano terra. Porta basculante in alluminio, impianto elettrico a vista in canaline e serbatoio cilindrico verticale per stoccaggio acqua.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2,40 m. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 4244 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, rendita 35,33 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA PIANA SAN BERNARDINO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CORSIA DI MANOVRA, VANO SCALA E CORRIDOIO COMUNE SUB. 16 E GARAGE SUB. 12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO



GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Guardiagrele 9 km, Chieti 33 km e Lanciano 15 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



VISTA SATELLITARE SU CATASTALE



VISTA SATELLITARE

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

stato di manutenzione:

qualità degli impianti:

ottimo ★★★★★★★★★★
 ottimo ★★★★★★★★★★
 ottimo ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

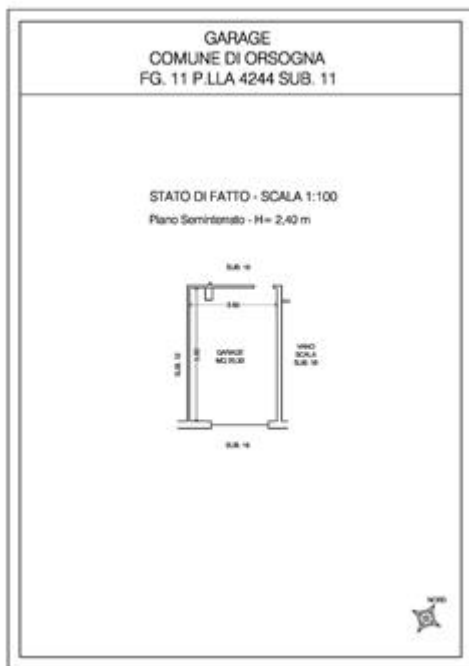
Il locale garage è ubicato al piano seminterrato dell'edificio, costituito da n. 4 garage singoli, vi si accede attraverso una corsia di accesso e manovra direttamente dalla strada comunale. Il locale è collegato attraverso un vano porta direttamente al corridoio comune che porta al vano scala interno di collegamento con l'appartamento al piano terra. Porta basculante in alluminio, impianto elettrico a vista in canaline e serbatoio cilindrico verticale per stoccaggio acqua.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
GARAGE	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	23,00				23,00



Stato di fatto Garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sweet Home Servizi Immobiliari

Descrizione: Garage di mq 78

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 320,51 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate di Chieti (01/01/2024)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	23,00	x	370,00	=	8.510,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 8.510,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 8.510,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare residenziale in Orsogna (Ch) è in crescita dopo un breve periodo di stallo. Il valore degli immobili da stimare è stato determinato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI - dell'Agenzia delle Entrate e dagli annunci rinvenuti sui siti specializzati di vendita immobiliare. Nella valutazione sono stati considerati i valori medi tra quelli del range di oscillazione dei valori.

Dalla vendita degli immobili stimati non si può ricavare un prezzo superiore del 50% del valore di stima ciò in considerazione di alcuni fattori, sopra riportati, che caratterizzano i beni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Orsogna, agenzie: Sweet Home Servizi Immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OMI, borsinoimmobiliare.it, immobiliare.it, requot e realadvisor

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	139,60	0,00	118.660,00	118.660,00
B	box singolo	23,00	0,00	8.510,00	8.510,00
				127.170,00 €	127.170,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi di un appartamento con relativo garage e corte, non divisibili, vengono posti in vendita in unico lotto senza possibilità di ulteriore divisibilità.

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione: €. 2.543,40

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:	€. 124.626,60
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 500,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 126,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 124.000,00

data 05/11/2024

il tecnico incaricato
Massimo Palumbo