TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

67/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Dott. Corvi Cristiano Maria

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Fernando Innocente

CF:NNCFNN65S22B506O
con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) VIA CESARE DE LOLLIS 13
telefono: 0854981767
email: ARCH.INNOCENTE@YAHOO.IT
PEC: FERNANDO.INNOCENTE@ARCHIWORLDPEC.IT

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CHIETI Via Zittola 9 bis, della superficie commerciale di **173,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di 2,98.Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 255 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: Via Zittola n.9 , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: L'appartamento ubicato al primo piano, confina al piano terra con locale commerciale di proprietà del debitore per la quota di 1/2 e al piano secondo con appartamento di proprietà del debitore per la quota di 1/2
  L'appartamento è servito da scala interna, risultante nei dati identificativi del catasto fabbricati di Chieti, come bene comune non censibile, distinto al foglio 39. particella 255, sub 7; comune ai sub. 10, sub. 11 e sub. 14 della stessa particella 255.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**173,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 83.122,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 83.122,50**
Data della valutazione:	**02/09/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo locazione ultranovennale, stipulato il 15/06/2018, con scadenza il 15/06/2033, registrato il 18/06/2018 a Pescara ai nn. 5779 serie 1T, trascritto il 18/06/2018 a Chieti ai nn. 10314/7829 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2.040,00

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:

scrittura privata con sottoscrizione autentica, stipulata il 15/06/2018 a firma di Anzideo Stefano ai nn. 2799/2140 di repertorio, registrata il 18/06/2018 a Pescara ai nn. 5779 serie 1T, trascritta il 18/06/2018 a Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. registro generale n.10314, registro particolare n.7829, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da locazione ultranovennale

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/06/2008 a firma di De Cinque Germano ai nn. 55152/24903 di repertorio, iscritta il 17/07/2008 a Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. registro generale n.15011, registro particolare n.2709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 862.244,00.
Importo capitale: 431.122,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto giudiziario, stipulata il 23/05/2024 a firma di Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 698 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 a Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. registro generale n.10626, registro particolare n.8296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.200,00**
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:

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Chieti il 29/09/2006 al n. 40/951, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 02/02/2007 al n. 1782 di formalità.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. De Cinque Germano del 31/10/2006 rep.52414/22882, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 02/11/2006 al n. 19042 di formalità.

- Ante ventennio: atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio De Cinque del 11/01/1978 rep. 10810 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 31/01/1978 al n. 513.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2006), registrato il 29/09/2006 a Chieti ai nn. 40/951, trascritto il 02/02/2007 a Chieti ai nn. 1782

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Accettazione di Eredità (dal 31/10/2006), con atto stipulato il 31/10/2006 a firma di Dott. De Cique Gennaro ai nn. rep. 52414/22882 di repertorio, trascritto il 02/11/2006 a Chieti ai nn. 19042

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1978 fino al 31/10/2006), con atto stipulato il 11/01/1978 a firma di Dott. De Cinque Germano ai nn. rep. 10810 di repertorio, trascritto il 31/01/1978 a Chieti ai nn. 513

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Costruzione del fabbricato realizzata nel 1979, nel 2004 l'immobile ha beneficiato del Condono Edilizio legge 28.02.1985 N.47 e successive modificazioni ed integrazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso in sanatoria **N. Prot. N. 21821/7313**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di sottotetto abitabile; modifiche distribuzione interna piano terra; costruzione balcone e cambio di destinazione d'uso di parte del primo piano, modifiche esterne di finestre, presentata il 31/08/2004 con il n. Prot. N° 21821/7313 di protocollo, rilasciata il 02/09/2004

Agibilità **N. Prot. del 22/06/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/06/1979, rilasciata il 22/06/1979, agibilità del 22/06/1979

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 1656 del 20/02/1970 e 1684 del 13/03/1970, l'immobile ricade in zona Chieti Scalo

PRT variante del piano regolatore territoriale vigente l'immobile ricade in zona aree per attrezzature commerciali e di servizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 11: Area per attrezzature commerciali e di servizio - valgono le norme ART. 8: Sm = superficie di comparto riportato

graficamente o di sub comparto con superficie non inferiore a mq. 7.000. It (indice di fabbricabilità territoriale) = 2 mc/mq, Distacchi tra fabbricati: 1 H con un minimo di ml. 10, Distanza dai confini: ½ H con un minimo di ml. 5. Parcheggi: oltre a parcheggi di uso pubblico, vanno definiti i parcheggi di pertinenza dei vari insediamenti previsti di cui all'art. 6 delle presenti norme. Rapporto di copertura non sarà superiore al 35% della superficie totale del lotto. ART. 15 bis: Zone già edificate e non utilizzabili a fini industriali ricadenti negli agglomerati. All'interno del perimetro degli agglomerati industriali risultano inglobate aree già totalmente edificate e non più utilizzabili a fini industriali. 1) Per gli edifici di carattere residenziale e/o agricolo, sono consentiti interventi di ristrutturazione, ampliamenti e sopraelevazioni "una tantum", indipendentemente dalla consistenza del lotto fino ad un massimo del 20% del volume esistente, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Hmax = ml. 8,00, D: distanza dai confini = ½ H con un minimo di ml. 5,00, D: distanza dei fabbricati dalle strade = ml. 5,00. Non possono essere previste diminuzioni delle preesistenti distanze dalle strade e dai confini se inferiori alla norma.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Spostamento di una porta interna del bagno dal disimpegno alla camera da letto matrimoniale (normativa di riferimento: art. 28 R.D. 562/1939)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazione planimetria interna: €.350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHIETI VIA ZITTOLA 9 BIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIETI Via Zittola 9 bis, della superficie commerciale di **173,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala interna, ha un'altezza interna di 2,98.Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 255 sub. 10 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 640,41 Euro, indirizzo catastale: Via Zittola n.9 , piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: L'appartamento ubicato al primo piano, confina al piano terra con locale

commerciale di proprietà del debitore per la quota di 1/2 e al piano secondo con appartamento di proprietà del debitore per la quota di 1/2
L'appartamento è servito da scala interna, risultante nei dati identificativi del catasto fabbricati di Chieti, come bene comune non censibile, distinto al foglio 39. particella 255, sub 7; comune ai sub. 10, sub. 11 e sub. 14 della stessa particella 255.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Pescara, San Giovanni Teatino, Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: internet.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato (rif. cat.: fg. 39, part. 255, sub.10), con accesso da scala interna a due rampe comune agli immobili dei piani terra e secondo. All'appartamento si accede da pianerottolo scala del primo piano con doppio portoncino di ingresso in legno (alla data dei sopralluoghi un'ingresso risultava inaccessibile e coperto da mobile interno). L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno pranzo e cucina, quattro camere da letto, un disimpegno, due bagni di cui uno in camera da letto e un ripostiglio; l'appartamento ha un balcone perimetrale e una loggia coperta sul lato sud-est. Inoltre l'appartamento è fornito di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia e radiatori in ghisa, climatizzatori a split, impianto elettrico e idrico sanitario. Gli infissi esterni risultano essere in alluminio con avvolgibile, mentre le porte interne in legno, pavimentazione e finiture interne risultano in buono stato di conservazione e manutenzione.








CLASSE ENERGETICA:

F

[143,43 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 6902200000130749 registrata in data 30/05/2018

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
Immobile censito al catasto fabbricati di Chieti, al foglio 39, part. 255, sub. 10, cat. A/3 (abitazione di tipo	173,00	x	100 %	=	173,00

economico)		
Totale:	**173,00**	**173,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	173,00	x	965,00	=	**166.945,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 166.945,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.472,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di valutazione utilizzati per determinare il valore di mercato e il valore forzato di vendita dell'immobile che compongono il lotto sono i seguenti: 1) La determinazione del valore di mercato dell'immobile è il risultato del prodotto tra la superfice catastale e il valore medio di mercato presente nella banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Chieti (valori OMI secondo semestre 2024). Foglio 39 Particella 255 Subalterno 10 Categoria A/3 Abitazione di tipo economico: 173 metri quadrati x 965,00 euro al metro quadrato = 166.945,00 euro. 2) Il valore forzato di vendita che compone il lotto a risulta essere pari a 1/2 dell'intero valore di mercato dell'immobile: 166.945,00 euro : 2 = 83.472,50 euro.

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

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	173,00	0,00	166.945,00	83.472,50
				166.945,00 €	**83.472,50 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.122,50**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 83.122,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B **appartamento** a CHIETI Via Zittola 9 bis, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo - terzo, scala interna, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 255 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Zittola n.9, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: L'appartamento ubicato al primo secondo, confina al piano primo con altro appartamento di proprietà del debitore per la quota di 1/2
  L'appartamento è servito da scala interna, risultante nei dati identificativi del catasto fabbricati di Chieti, come bene comune non censibile, distinto al foglio 39. particella 255, sub 7; comune ai sub. 10, sub. 11 e sub. 14 della stessa particella 255.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**165,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 78.912,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 78.912,50**
Data della valutazione:	**02/09/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo locazione ultranovennale, stipulato il 15/06/2018, con scadenza il 15/06/2033, registrato il 18/06/2018 a Pescara ai nn. 5779 serie 1T, trascritto il 18/06/2018 a Chieti ai nn. 10315/7830 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 1.800,00

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:

scrittura privata con sottoscrizione autentica, stipulata il 15/06/2018 a firma di Anzideo Stefano ai nn. 2799/2140 di repertorio, registrata il 18/06/2018 a Pescara ai nn. 5779 serie 1T, trascritta il 18/06/2018 a Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. registro generale n.10315, registro particolare n.7830, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da locazione ultranovennale

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/06/2008 a firma di De Cinque Germano ai nn. 55152/24903 di repertorio, iscritta il 17/07/2008 a Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. registro generale n.15011, registro particolare n.2709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 862.244,00.
Importo capitale: 431.122,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto giudiziario, stipulata il 23/05/2024 a firma di Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 698 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 a Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. registro generale n.10626, registro particolare n.8296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.200,00**
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:

PROVENIENZA VENTENNALE:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Chieti il 29/09/2006 al n. 40/951, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 02/02/2007 al n. 1782 di formalità.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. De Cinque Germano del 31/10/2006 rep.52414/22882, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 02/11/2006 al n. 19042 di formalità.

- Ante ventennio: atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio De Cinque del 11/01/1978 rep. 10810 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 31/01/1978 al n. 513.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2006), registrato il 29/09/2006 a Chieti ai nn. 40/951, trascritto il 02/02/2007 a Chieti ai nn. 1782

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Accettazione di Eredità (dal 31/10/2006), con atto stipulato il 31/10/2006 a firma di Dott. De Cique Gennaro ai nn. rep. 52414/22882 di repertorio, trascritto il 02/11/2006 a Chieti ai nn. 19042

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1978 fino al 31/10/2006), con atto stipulato il 11/01/1978 a firma di Dott. De Cinque Germano ai nn. rep. 10810 di repertorio, trascritto il 31/01/1978 a Chieti ai nn. 513

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Costruzione del fabbricato realizzata nel 1979, nel 2004 l'immobile ha beneficiato del Condono Edilizio legge 28.02.1985 N.47 e successive modificazioni ed integrazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso in sanatoria **N. Prot. N. 21821/7313**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di sottotetto abitabile; modifiche distribuzione interna piano terra; costruzione balcone e cambio di destinazione d'uso di parte del primo piano, modifiche esterne di finestre, presentata il 31/08/2004 con il n. Prot. N° 21821/7313 di protocollo, rilasciata il 02/09/2004

Agibilità **N. Prot. del 22/06/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/06/1979, rilasciata il 22/06/1979, agibilità del 22/06/1979

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRT variante del piano regolatore territoriale vigente l'immobile ricade in zona aree per attrezzature commerciali e di servizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 11: Area per attrezzature commerciali e di servizio - valgono le norme ART. 8: Sm = superficie di comparto riportato graficamente o di sub comparto con superficie non inferiore a mq. 7.000. It (indice di fabbricabilità territoriale) = 2 mc/mq, Distacchi tra fabbricati: 1 H con un minimo di ml. 10, Distanza dai confini: ½

H con un minimo di ml. 5. Parcheggi: oltre a parcheggi di uso pubblico, vanno definiti i parcheggi di pertinenza dei vari insediamenti previsti di cui all'art. 6 delle presenti norme. Rapporto di copertura non sarà superiore al 35% della superficie totale del lotto. ART. 15 bis: Zone già edificate e non utilizzabili a fini industriali ricadenti negli agglomerati. All'interno del perimetro degli agglomerati industriali risultano inglobate aree già totalmente edificate e non più utilizzabili a fini industriali. 1) Per gli edifici di carattere residenziale e/o agricolo, sono consentiti interventi di ristrutturazione, ampliamenti e sopraelevazioni "una tantum", indipendentemente dalla consistenza del lotto fino ad un massimo del 20% del volume esistente, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Hmax = ml. 8,00, D: distanza dai confini = ½ H con un minimo di ml. 5,00, D: distanza dei fabbricati dalle strade = ml. 5,00. Non possono essere previste diminuzioni delle preesistenti distanze dalle strade e dai confini se inferiori alla norma.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 1656 del 20/02/1970 e 1684 del 13/03/1970, l'immobile ricade in zona Chieti Scalo

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverso perimetro interno camera da letto ubicata sul retro del fabbricato, diverso perimetro del balcone esterno, lato sud. (normativa di riferimento: art. 28 R.D. 562/1939)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazione planimetria interna: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHIETI VIA ZITTOLA 9 BIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CHIETI Via Zittola 9 bis, della superficie commerciale di **165,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo - terzo, scala interna, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 255 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Zittola n.9, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'appartamento ubicato al primo secondo, confina al piano primo con altro appartamento di proprietà del debitore per la quota di 1/2
L'appartamento è servito da scala interna, risultante nei dati identificativi del catasto fabbricati di Chieti, come bene comune non censibile, distinto al foglio 39. particella 255, sub 7; comune ai sub. 10, sub. 11 e sub. 14 della stessa particella 255.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Pescara, Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: internet.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al piano secondo di un fabbricato (rif. cat.: fg. 39, part. 255, sub.11) con accesso da scala interna a due rampe, comune agli immobili dei piani terra e primo. All'appartamento si accede da pianerottolo scala del secondo piano portoncino di ingresso in legno. L'appartamento è composto da due disimpegni, un soggiorno pranzo e cucina, quattro camere da letto, due bagni e un ripostiglio; l'appartamento è fornito di n.5 balconi perimetrale. Inoltre l'appartamento e composto da un vano a destinazione ripostiglio con 2 balconi esterni, posto al piano terzo del fabbricato, inaccessibile alla data del sopralluogo. L'appartamento è fornito di impianto autonomo di riscaldamento con caldaia e radiatori in ghisa, impianto elettrico e idrico sanitario. Gli infissi esterni e persiane risultano essere di alluminio, mentre le porte interne in legno, le finiture interne intonaci, stucchi e rivestimenti risultano in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'immobile ha un vano ripostiglio con due balconi ubicati al terzo piano del fabbricato, esso non è accessibile dal piano secondo dell'appartamento, di conseguenza questo vano dell'immobile rimane una limitazione d'uso dello stesso.







CLASSE ENERGETICA:

G

[273,25 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 6902200000130750 registrata in data 30/05/2018

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
Immobile censito al catasto fabbricati di Chieti, al foglio 39, part. 255, sub. 11, cat. A/3 (abitazione di tipo	165,00	x	100 %	=	165,00

economico)			
Totale:	**165,00**		**165,00**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	165,00	x	965,00	=	**159.225,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 159.225,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.612,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di valutazione utilizzati per determinare il valore di mercato e il valore forzato di vendita dell'immobile che compongono il lotto sono i seguenti: 1) La determinazione del valore di mercato dell'immobile è il risultato del prodotto tra la superfice catastale e il valore medio di mercato presente nella banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Chieti (valori OMI secondo semestre 2024). Foglio 39 Particella 255 Subalterno 11 Categoria A/3 Abitazione di tipo economico: 165 metri quadrati x 965,00 euro al metro quadrato = 159.225,00 euro. 2) Il valore forzato di vendita che compone il lotto a risulta essere pari a 1/2 dell'intero valore di mercato dell'immobile: 159.225,00 euro : 2 = 79.612,50 euro.

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

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
B	appartamento	165,00	0,00	159.225,00	79.612,50
				159.225,00 €	**79.612,50 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.912,50**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.912,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C **negozio** a CHIETI Via Zittola 9 bis, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,90.Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 255 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 94 mq, rendita 1.839,93 Euro, indirizzo catastale: via Zittola n.9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Il negozio ubicato al piano terra, confina con altre proprietà del debitore per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e al piano primo con appartamento di proprietà del debitore per la quota di 1/2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979 ristrutturato nel 2004.

D **deposito artigianale** a CHIETI Via Zittola 9 bis, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,90.Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 255 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 83 mq, rendita 197,18 Euro, indirizzo catastale: via Zittola n.9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Il magazzino e locali di deposito ubicati al piano terra, confina con altre proprietà del debitore per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e al piano primo con appartamento di proprietà del debitore per la quota di 1/2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979 ristrutturato nel 2004.

E **deposito artigianale** a CHIETI Via Zittola 9 bis, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 255 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 59,39 Euro, indirizzo catastale: via Zittola n.9, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Il magazzino o locale di deposito ubicato al piano seminterrato, confina al piano terra con altre proprietà del debitore per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**275,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 102.991,25**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 102.991,25**
Data della valutazione:	**02/09/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo locazione ultranovennale, stipulato il 15/06/2018, con scadenza il 15/06/2033, registrato il 18/06/2018 a Pescara ai nn. 5779 serie 1T, trascritto il 18/06/2018 a Chieti ai nn. 10313/7828 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.600,00

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:

scrittura privata con sottoscrizione autentica, stipulata il 15/06/2018 a firma di Anzideo Stefano ai nn. 2799/2140 di repertorio, registrata il 18/06/2018 a Pescara ai nn. 5779 serie 1T, trascritta il 18/06/2018 a Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. registro generale n.10313, registro particolare n.7828, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da locazione ultranovennale

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 27/06/2008 a firma di De Cinque Germano ai nn. 55152/24903 di repertorio, iscritta il 17/07/2008 a Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. registro generale n.15011, registro particolare n.2709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 862.244,00.

Importo capitale: 431.122,00.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

atto giudiziario, stipulata il 23/05/2024 a firma di Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 698 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 a Ufficio Provinciale Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. registro generale n.10626, registro particolare n.8296, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobile

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.500,00**
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:

- Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Chieti il 29/09/2006 al n. 40/951, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 02/02/2007 al n. 1782 di formalità; favore.

- Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. De Cinque Germano del 31/10/2006 rep.52414/22882, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 02/11/2006 al n. 19042 di formalità.

- Ante ventennio: atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio De Cinque del 11/01/1978 rep. 10810 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 31/01/1978 al n. 513.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 29/09/2006), registrato il 29/09/2006 a Chieti ai nn. 40/951, trascritto il 02/02/2007 a Chieti ai nn. 1782

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto notarile pubblico di Accettazione di Eredità (dal 31/10/2006), con atto stipulato il 31/10/2006 a firma di Dott. De Cique Gennaro ai nn. rep. 52414/22882 di repertorio, trascritto il 02/11/2006 a Chieti ai nn. 19042

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/01/1978 fino al 31/10/2006), con atto stipulato il 11/01/1978 a firma di Dott. De Cinque Germano ai nn. rep. 10810 di repertorio, trascritto il 31/01/1978 a Chieti ai nn. 513

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Costruzione del fabbricato realizzata nel 1979, nel 2004 l'immobile ha beneficiato del Condono Edilizio legge 28.02.1985 N.47 e successive modificazioni ed integrazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso in sanatoria **N. Prot. N. 21821/7313**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di sottotetto abitabile; modifiche distribuzione interna piano terra; costruzione balcone e cambio di destinazione d'uso di parte del primo piano, modifiche esterne di finestre, presentata il 31/08/2004 con il n. Prot. N° 21821/7313 di protocollo, rilasciata il 02/09/2004

Agibilità **N. Prot. del 22/06/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 20/06/1979, rilasciata il 22/06/1979, agibilità del 22/06/1979

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 1656 del 20/02/1970 e 1684 del 13/03/1970, l'immobile ricade in zona Chieti Scalo

PRT variante del piano regolatore territoriale vigente l'immobile ricade in zona aree per attrezzature commerciali e di servizio. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 11: Area per attrezzature commerciali e di servizio - valgono le norme ART. 8: Sm = superficie di comparto riportato graficamente o di sub comparto con superficie non inferiore a mq. 7.000. It (indice di fabbricabilità territoriale) = 2 mc/mq, Distacchi tra fabbricati: 1 H con un minimo di ml. 10, Distanza dai confini: ½ H con un minimo di ml. 5. Parcheggi: oltre a parcheggi di uso pubblico, vanno definiti i parcheggi di pertinenza dei vari insediamenti previsti di cui all’art. 6 delle presenti norme. Rapporto di copertura non sarà superiore al 35% della superficie totale del lotto. ART. 15 bis: Zone già edificate e non utilizzabili a fini industriali ricadenti negli agglomerati. All’interno del perimetro degli agglomerati industriali risultano inglobate aree già totalmente edificate e non più utilizzabili a fini industriali. 1) Per gli edifici di carattere residenziale e/o agricolo, sono consentiti interventi di ristrutturazione, ampliamenti e sopraelevazioni “una tantum”, indipendentemente dalla consistenza del lotto fino ad un massimo del 20% del volume esistente, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: Hmax = ml. 8,00, D: distanza dai confini = ½ H con un minimo di ml. 5,00, D: distanza dei fabbricati dalle strade = ml. 5,00. Non possono essere previste diminuzioni delle preesistenti distanze dalle strade e dai confini se inferiori alla norma.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alla data dei sopralluoghi al piano terra dell'immobile non esistono i tramezzi di divisione tra i due subalterni 14 e 15, come diversamente rappresentato nelle planimetrie catastali Prot. CH0073128 del 23/09/2022 (normativa di riferimento: art. 28 R.D. 562/1939)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- variazione planimetria interna: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CHIETI VIA ZITTOLA 9 BIS

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO C

negozio a CHIETI Via Zittola 9 bis, della superficie commerciale di **104,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,90.Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 255 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 94 mq, rendita 1.839,93 Euro, indirizzo catastale: via Zittola n.9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Il negozio ubicato al piano terra, confina con altre proprietà del debitore per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e al piano primo con appartamento di proprietà del debitore per la quota di 1/2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979 ristrutturato nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Pescara, Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: internet.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media

esposizione:

luminosità: nella media

panoramicità: nella media

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: nella media

servizi: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale commerciale è ubicato al piano terra del fabbricato (rif. cat.: fg. 39, part. 255, sub.15), si accede attraverso due aperture (una con chiusura metallica scorrevole e una con serranda avvolgibile metallica) fronteggianti una corte esclusiva, alla quale si accede attraverso un tratto di strada privata collegata a via Zittola. Il locale commerciale attualmente risulta un unico ambiente illuminato da n.4 finestre in alluminio protette da grate metalliche esterne, fornito da impianti elettrici, climatizzazione a split e videosorveglianza. L'attuale destinazione d'uso è quella della lavorazione di tendaggi e tessuti in genere, fornito di impianti, arredi e materiali funzionali alle lavorazioni delle suddette forniture.





CLASSE ENERGETICA:

C

[292,52 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 6902200000130748 registrata in data 30/05/2018

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
Immobile censito al catasto fabbricati di Chieti, al foglio 39, part. 255, sub.	104,00	x	100 %	=	104,00

15, cat. C/1 (Negozi e Botteghe)			
Totale:	**104,00**		**104,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	104,00	x	1.090,00	=	**113.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.680,00**

BENI IN CHIETI VIA ZITTOLA 9 BIS

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO D

deposito artigianale a CHIETI Via Zittola 9 bis, della superficie commerciale di **136,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di

valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,90.Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 255 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 83 mq, rendita 197,18 Euro, indirizzo catastale: via Zittola n.9, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Il magazzino e locali di deposito ubicati al piano terra, confina con altre proprietà del debitore per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e al piano primo con appartamento di proprietà del debitore per la quota di 1/2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979 ristrutturato nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Pescara, Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: internet.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato al piano terra del fabbricato (rif. cat.: fg. 39, part. 255, sub.14), si accede attraverso una porta interna dell'ingresso vano scala comune agli immobili del piano primo e secondo, (ingresso vano scala si accede da portoncino esterno in alluminio a due ante) fronteggiante una corte esclusiva, alla quale si accede attraverso altra corte esclusiva di stessa proprietà e strada privata collegata a via Zittola. L'immobile attualmente risulta costituito da un disimpegno con n.1 finestra, due bagni e due ripostigli con fineste in alluminio, protette da grate metalliche esterne, inoltre è presente un vano servizi accessibile dalla corte esterna. L'immobile è fornito di impianto idrico - sanitario, elettrico, climatizzazione a split e videosorveglianza. L'attuale destinazione d'uso è quella di magazzino e deposito per la lavorazione di tendaggi e tessuti in genere, fornito di impianti, arredi e materiali funzionali alle lavorazioni delle suddette forniture.






CLASSE ENERGETICA:

C

[292,52 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 6902200000130748 registrata in data 30/05/2018

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
Immobile censito al catasto fabbricati di Chieti, al foglio 39, part. 255, sub. 14, cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	136,00	x	100 %	=	136,00
Totale:	**136,00**				**136,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	136,00	x	547,50	=	**74.460,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.460,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.230,00**

BENI IN CHIETI VIA ZITTOLA 9 BIS

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO E

deposito artigianale a CHIETI Via Zittola 9 bis, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 255 sub. 16 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 59,39 Euro, indirizzo catastale: via Zittola n.9, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Il magazzino o locale di deposito ubicato al piano seminterrato, confina al piano terra con altre proprietà del debitore per la quota di 1/2 del diritto di proprietà

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Pescara, Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: internet.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre
esposizione:	mediocre
luminosità:	mediocre
panoramicità:	mediocre
impianti tecnici:	mediocre
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato al piano seminterrato del fabbricato (rif. cat.: fg. 39, part. 255, sub.16), si accede attraverso una porta esterna fronteggiante una corte esclusiva, confinante con altre corti esclusive di stessa proprietà e servite da un tratto di strada privata collegata a via Zittola. L'immobile attualmente risulta costituito da un unico vano, fornito di impianto elettrico, l'attuale destinazione d'uso è quella di magazzino e deposito per la lavorazione di tendaggi e tessuti in genere.

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
Immobile censito al catasto fabbricati di Chieti, al foglio 39, part. 255, sub. 16, cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	**35,00**				**35,00**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	35,00	x	547,50	=	**19.162,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.162,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.581,25**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di valutazione utilizzati per determinare il valore di mercato e il valore forzato di vendita

dell'immobili che compongono il lotto sono il risultato del prodotto tra la superfice catastale e il valore medio di mercato presente nella banca dati delle quotazioni immobiliari del Comune di Chieti (valori OMI secondo semestre 2024). Il valore forzato di vendita dell'immobili risulta essere pari a 1/2 dell'intero valore di mercato dell'immobile.

1) Immobile censito al Catasto Fabbricati di Chieti rif. foglio 39 particella 255 subalterno 15 categoria C/1 (negozi e botteghe): 104 metri quadrati x 1.090,00 euro al metro quadrato = 113.360,00 euro. Il valore forzato di vendita dell'immobile risulta essere pari a 1/2 dell'intero valore di mercato dell'immobile: 113.360,00 euro : 2 = 56.680,00 euro.

2) Immobile censito Catasto Fabbricati di Chieti rif. foglio 39 particella 255 subalterno 14 categoria C/2 (magazzini e locali di deposito): 136 metri quadrati x 547,50 euro al metro quadrato = 74.460,00 euro. Il valore forzato di vendita dell'immobile risulta essere pari a 1/2 dell'intero valore di mercato dell'immobile: 74.460,00 euro : 2 = 37.230,00 euro.

3) Immobile censito Catasto Fabbricati di Chieti rif. foglio 39 particella 255 subalterno 16 categoria C/2 (magazzini e locali di deposito): 35 metri quadrati x 547,50 euro al metro quadrato = 19.162,50 euro. Il valore forzato di vendita dell'immobile risulta essere pari a 1/2 dell'intero valore di mercato dell'immobile: 19.162,50 euro : 2 = 9.581,25 euro.

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

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
C	negozio	104,00	0,00	113.360,00	56.680,00
D	deposito artigianale	136,00	0,00	74.460,00	37.230,00
E	deposito artigianale	35,00	0,00	19.162,50	9.581,25
				206.982,50 €	**103.491,25 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.991,25**

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:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 102.991,25**

data 02/09/2024

il tecnico incaricato
Dott. Arch. Fernando Innocente