TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S. r. l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Avv. Maria Giovanna Di Rado

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/09/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ing. Ugo Iezzi

CF:ZZIGUO61H19C632B
con studio in CHIETI (CH) Viale B. Croce 305
telefono: 0871562158
email: ugo.iezzi@gmail.com
PEC: ugo.iezzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FARA FILIORUM PETRI Via di Rapino 30, della superficie commerciale di **245,69** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Procedura sono ubicati in Comune di Fara Filiorum Petri (CH), paese di circa 2000 abitanti distante circa 30 chilometri dal capoluogo di Provincia. Gli immobili sono ubicati lungo Via di Rapino, strada situata al di fuori del centro abitato del paese, poco distante dalla Strada Provinciale che collega Chieti alla vicina città di Guardiagrele, principale centro nelle vicinanze. La zona in cui ricadono gli immobili ha carattere agricolo; la strada che permette di raggiungere gli immobili è interamente asfaltata, ma la zona non è dotata di particolari servizi ed infrastrutture, né di opere di urbanizzazione secondaria o di attività commerciali. Sono presenti le principali opere di urbanizzazione primaria.

I beni consistono in

terreno in Fara Filiorum Petri (CH), Via di Rapino 30, in zona agricola, dell'estensione di mq. 1510 con soprastante fabbricato di abitazione in due piani fuori terra e uno interrato comprendente un'abitazione in piano terra (rialzato) con annessa piccola cantina al piano seminterrato, un'abitazione in piano primo sottotetto (da considerare urbanisticamente costituita da locali non abitabili/soffitta), una rimessa sempre in piano terra con annessa tettoia. Sull'area stessa insistono inoltre, e sono compresi nella vendita, un fabbricato in muratura di mattoni, privo di rifiniture, ad uso di magazzini e un altro piccolo fabbricato, sempre in muratura di mattoni, in cattive condizioni e segni di dissesto, comprendente stalla e pollaio. Il tutto a confine con Via di Rapino, propr. *** DATO OSCURATO *** a due lati, propr,. *** DATO OSCURATO *** , salvo altri.

In Catasto Fabbricati i beni sono contraddistinti al foglio 10 del Comune di Fara Filiorum Petri con le particelle n. 3500 sub 1, Via Mandrone, piano T, Cat. C/6, cl. 3, mq. 17, R. C. € 37,75 (la rimessa), n. 3500 sub 2, Via Mandrone, piani T-1S. Cat. A/3, cl. 2, vani 7, R. C. € 469,98 (l'abitazione in piano terra con la cantina); n. 3500 sub 3, Via Mandrone n. 30/A, piano 1, Cat. A/3, cl. 2, vani 7, R. C. € 469,98 (l'unità al piano primo).

Gli immobili sono gravati da uso civico demaniale legittimato.

Per l'unità sub 1 non sussiste conformità catastale; i fabbricati ad uso magazzino e stalla-pollaio non sono denunciati in Catasto e devono essere accatastati previo tipo mappale per inserimento in mappa. Inoltre l'intestazione catastale della particella n. 3500 sub 2 non è aggiornata.

I beni sono gravati da numerose difformità, la maggior parte delle quali non sanabili, e pertanto si devono prevedere, oltre alle pratiche edilizie per le sanatorie ove possibile, diverse demolizioni (della rimessa con la tettoia, dei corpi magazzino e stalla/pollaio), la chiusura della cantina da rendere inaccessibile, ripristino della soffitta al piano primo, la regolarizzazione della gradinata esterna, con interventi anche di tipo strutturale; inoltre per l'aumentata altezza del tetto per l'unità sub 3 è applicabile la sanzione prevista dall'art. 34, comma 2, D. P. R. 380/2001, con la quale non si consegue sanatoria dell'unità che rimane non commerciabile.

Prezzo base d'asta € 58.000,00.

Dati catastali corrispondenti al pignoramento.

Gli immobili insistono su un'area della complessiva estensione di mq. 1510, che arriva sino al confine con Via di Rapino; all'area si accede con una breve rampa che costituisce porzione della stessa particella di terreno. L'area è interamente recintata, ma la recinzione è posta all'interno dei confini catastali, in particolare all'interno del confine catastale che divide dalla strada pubblica.

Le tre unità principali sono comprese nel fabbricato di abitazione che insiste sull'area descritta. Detto fabbricato si svolge in due piani fuori terra e uno interrato (quest'ultimo non occupa l'intera superficie dell'edificio).

Il fabbricato ha struttura portante in muratura di mattoni, con copertura a tetto.

In piano terra (rialzato) si trova l'appartamento che, insieme alla cantina posta al piano interrato, costituisce l'unità sub 2.

Detto appartamento è internamente distribuito come segue;

ingresso, a sinistra del quale si trova un vano ad uso di tinello; a destra si trova invece un ampio soggiorno. Dal tinello si accede ad una piccola cucina; dall'ingresso si accede invece al disimpegno della zona notte nella quale sono presenti tre camere da letto e il bagno. Antistante l'appartamento vi è una piccola veranda. All'appartamento in oggetto si accede dalla corte percorrendo una breve gradinata esterna.

I locali dell'appartamento hanno altezza costante di ml. 2,82.

Internamente l'appartamento presenta pavimenti in marmo, tranne che in cucina ove sono in ceramica; rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica; gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio anodizzato; non vi è porta blindata. Appartamento dotato di impianto idrico, elettrico (la cui ultima revisione risale a circa l'anno 1983), riscaldamento con impianto a pellet e camino per la produzione di acqua calda. Non sono presenti impianti di climatizzazione né videocitofonico, né di allarme.

L'appartamento è in sufficiente stato manutentivo; tuttavia le rifiniture sono in gran parte originarie e pertanto piuttosto datate.

La cantina di pertinenza dell'appartamento è accessibile dall'esterno del fabbricato, mediante porta metallica che apre sulla facciata principale; è costituita da due vani separati da un divisorio, della larghezza di circa ml. 4,40 che occupano in lunghezza l'intera estensione del fabbricato. Detti vani, parzialmente rifiniti, hanno altezza utile interna di circa ml. 1,72 nel vano più prossimo all'ingresso e circa ml. 1,78 nel vano seguente (la differenza di altezza è dovuta all'assenza del pavimento nel secondo vano). A causa dell'altezza ridotta l'accessibilità ai vani descritti è piuttosto disagevole

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,82.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3500 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Mandrone, piano: T-1S, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Comprende locale uso cantina interrata di pertinenza; Intestazione catastale non aggiornata, in quanto la madre del debitore, già rinunciataria del diritto di abitazione, è deceduta in data 12/12/2023. Nella formazione del lotto, essendo questo unico e comprendente l'area di sedime e pertinenza, nonché gli altri corpi distaccati, si indicheranno i confini del lotto intero

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **sottotetto non abitabile** a FARA FILIORUM PETRI Via di Rapino 30, della superficie commerciale di **162,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta dell'unità posta al piano primo dell'edificio e utilizzata come abitazione dal debitore Sig. *** DATO OSCURATO *** e dalle sue tre figlie.

L'unità si raggiunge mediante una gradinata esterna sostenuta da pilastri in cemento armato che conduce ad un pianerottolo di arrivo che immette in un ballatoio - balcone che consente l'accesso all'alloggio. Questo è costituito da un piccolo ingresso dal quale, di fronte al portoncino, immette di fronte in un'ampia cucina e a sinistra nel soggiorno. Di qui si accede al disimpegno della zona notte che è costituita da tre camere da letto e da due servizi igienici, uno dei quali è indicato sulla piantina catastale come ripostiglio.

Corredano l'alloggio due balconi al quali si accede rispettivamente da soggiorno e dalla cucina.

L'abitazione è posta direttamente sottotetto e pertanto l'altezza utile dei diversi vani non è uniforme per via dell'andamento in pendenza delle falde.

In particolare: l'ingresso ha altezza utile di ml 2,60; in cucina l'altezza in corrispondenza della parete sulla quale apre la porta finestra è di ml. 2,00 e sale fino a ml. 2,95 in corrispondenza della porta del vano e prosegue con altezza costante per un piccolo tratto sino alla parete opposta alla finestra; nel soggiorno l'altezza utile è di ml. 2,10 in corrispondenza della parete ove apre la porta finestra che permette di uscire sul balcone per salire sino a ml. 3,00 e procedere per un tratto ad altezza costante.

Ancora: il disimpegno della zona notte ha altezza di ml. 2,80 così come la più piccola delle camere da letto; la camera a sinistra per chi accede alla zona notte dal disimpegno ha altezza che va da un minimo di ml. 2,10 ad un massimo di ml. 3,25; il maggiore dei bagni ha altezza variabile da un minimo di ml. 2,10 ad un massimo di ml. 2,90; il secondo bagno ha altezza di ml 2,80, l'altra camera ha altezza che varia da ml. 1,98 a ml. 3,28.

Internamente l'appartamento ha pavimenti in granito nei vani principali e ceramica nei servizi igienici; i rivestimenti sono in ceramica fino ad altezza di ml. 2,10 nei bagni e ml. 2,40 in cucina; gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in PVC (risalenti a circa l'anno 1998) con tapparelle in alluminio. Sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto di riscaldamento a pellet con scalda-acqua e camino. Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è buono con rifiniture realizzate in epoca abbastanza recenti e in buono stato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di varie.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3500 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Mandrone n. 30/A, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  trattasi in realtà, come meglio si vedrà in sede di regolarità urbanistica, di locali sottotetto da considerare non abitabili (soffitta). Nella formazione del lotto, essendo questo unico e comprendente l'area di sedime e pertinenza, nonché gli altri corpi distaccati, si indicheranno i confini del lotto intero

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

C **box singolo** a FARA FILIORUM PETRI Via di Rapino 30 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un locale ad uso di rimessa in unico piano terraneo, posto sul retro del fabbricato di abitazione, con struttura in muratura connessa con quella del citato fabbricato di abitazione. Il corpo è costituito da unico vano avente misure interne di circa ml. 5,30 x 3,15 ed altezza utile interna di ml. 2,83 circa; è dotato di una piccola finestra aperta sulla parete di fondo mentre l'apertura principale è provvista di serranda metallica.

Lo spazio antistante è in gran parte coperto da tettoia a struttura metallica coperta con lastre di eternit, che si appoggia da un lato al fabbricato di abitazione e dall'altro al fabbricato di abitazione. Una lastra presumibilmente in eternit copre anche la rimessa stessa.

Oltre alle tre unità principali sin qui descritte e contraddistinte in catasto con le particelle foglio 10 n. 3500 sub 1, sub 2 e sub 3, sull'area insistono altri due corpi

Il primo di questi posto a lato del fabbricato di abitazione, avente struttura in muratura portante non intonacata e non rifinita, e comprendente locali uso deposito, legnaia, con un piccolo forno coperto in fibrocemento e per picola parte in eternit.

Il secondo è ubicato all'esterno della recinzione nello spazio compreso tra questa e la strada pubblica Via di Rapino. Il fabbricato ha struttura portante in muratura di mattoni, in cattivo stato di conservazione e con alcuni segni di dissesto. Internamente sono presenti impianto elettrico e idrico. Il fabbricato è utilizzato come ricovero e stalla per animali. Anche tale corpo è interessato dalla presenza di eternit

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,83.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3500 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 37,75 Euro, indirizzo catastale: Via Mandrone, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  nella formazione del lotto, essendo questo unico e comprendente l'area di sedime e pertinenza, nonché gli altri corpi distaccati, si indicheranno i confini del lotto intero

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**408,49 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 61.876,99**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 58.000,00**
Data della valutazione:	**17/09/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'appartamento al piano terra (rialzato) con la cantina sottostante sono al momento non utilizzati (costituivano l'abitazione della Signora *** DATO OSCURATO *** deceduta) e sono in possesso al debitore.

I locali al piano primo (sottotetto) sono abitati dal debitore Sig. *** DATO OSCURATO *** insieme alle tre figlie.

Il debitore *** DATO OSCURATO *** ha in possesso anche l'unità sub 1, costituita da un box e gli altri corpi di fabbrica non accatastati

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:

Uso civico, a favore di *** DATO OSCURATO *** .
Su richiesta avanzata dallo scrivente Esperto in data 30/05/2024 il Comune di Fara Filiorum Petri ha rilasciato Certificato di destinazione urbanistica in data 26/06/2024 al Prot. n. 4232/2024. In tale certificato si legge che la particella di terreno contraddistinta in Catasto al foglio 10 con la particella n. 3500 (costituente l'area di sedime e pertinenza degli immobili pignorati) ricade in Zona Urbanistica E1 - Attività agricola normale. Il certificato riporta le norme vigenti per tale zona urbanistica. Il certificato stesso, alla voce "Prescrizioni Speciali (USI CIVICI) riporta poi che "Dalla verifica demaniale eseguita da questo Comune ai sensi della L. 1766/1927 e della L. R. 68/1999 le particelle suindicate risultano GRAVATE da uso civico demanio ex-ecclesiastico/colonia legittima. DA AFFRANCARE" Dopo una lunga corrispondenza il Comune di Fara Filiorum Petri, con messaggio PEC del 07/08/2024 ha comunicato che "in riferimento al foglio di mappa 10, particella 3500, superficie 1510, l'uso civico presente è un uso civico demaniale legittimato e per l'eventuale affrancazione l'importo determinato al tasso corrente è pari ad € 452,01."

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/03/2009 a firma di Not. A. Pretaroli ai nn. 78050/36698 di repertorio, iscritta il 31/03/2009 a Chieti ai nn. 6263/1236, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: € 270.000,00.
Importo capitale: € 135.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
Colpisce beni n. 3500 sub 1 e sub 3 per la piena proprietà; n. 3500 sub 2 per la nuda proprietà

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/11/2013 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 848/2013 di repertorio, iscritta il 18/07/2018 a Chieti ai nn. 12180/1371, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.
Importo ipoteca: € 30.000,00.
Importo capitale: € 8.246,96.
Colpisce i beni f. 10 n. 3500 sub 1 e sub 3 per la piena proprietà per la quota di 7/12 e il bene f. 10 n. 3500 sub 2 per la nuda proprietà per la quota di 7/12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2024 a firma di Unep Tribunale di Chieti ai nn. 414 di repertorio, trascritta il 30/04/2024 a Chieti ai nn. 8140/6381, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

vincolo di destinazione in favore della Regione Abruzzo , stipulata il 24/02/2011 a firma di Not. Biancamaria Rulli ai nn. 16341 di repertorio, trascritta il 28/02/2011 a Chieti ai nn. 3733/2769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a unità f. 10 n. 3500 sub 3.
I [redacted] avevano costituito sull'unità n. 3500 sub 3 vincolo di destinazione in favore della Regione Abruzzo obbligandosi, per la durata di cinque anni dalla data di acquisto, ad abitare la casa acquistata; a non cedere, non locare, non costituire alcun diritto di godimento sull'alloggio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 4.000,00**
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:

Beni pervenuti con atto di compravendita Not. A. Pretaroli del 20/12/2006 Rep. n. 74041, trascritto a Chieti in data 18/01/2007 ai nn. 1056 R. G. e 760 R. P., con il quale le Signore *** DATO OSCURATO *** , nata a Fara Filiorum Petri il *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , nata in Svizzera il 16/06/1977 cedevano, la prima per la quota di 4/6, la seconda per la quota di 1/6 e quindi complessivamente per la quota di 5/6 gli immobili in oggetto ai Signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , i quali li acquistavano, il primo per la quota di 2/6, la seconda per la quota di 3/6; per le particelle f. 10 n. 3500 sub e sub 3 i Signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** acquistavano i diritti di piena proprietà, mentre per l'unità n. 3500 sub 2 acquistavano i diritti di nuda proprietà, restando il diritto di abitazione sull'unità stessa in testa a *** DATO OSCURATO *** .

Alla precedente intestazione i beni erano pervenuti per successione in morte di *** DATO OSCURATO *** , nato a Fara Filiorum Petri il *** DATO OSCURATO *** , deceduto in data *** DATO OSCURATO *** ; denuncia registrata all'Ufficio del Registro di Chieti al n. 39 vol. 946 in data 31/05/2006, trascritta a Chieti in data 17/10/2006 ai nn. 27070 R. G. e 17764 R. P.; con tale successione i diritti sui beni del Sig. *** DATO OSCURATO *** pari a 3/6 si trasferivano alla coniuge *** DATO OSCURATO *** (già proprietaria degli altri 3/6) e ai figli *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per 1/6 ciascuno; pertanto la Signora *** DATO OSCURATO *** diveniva proprietaria per 4/6 mentre i Signori *** DATO OSCURATO *** per 1/6 ciascuno.

Ai Signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** i beni erano pervenuti con atto di donazione per Not. V. Cracchiolo del 05/01/1977 Rep. n. 114909, trascritto a Chieti in data 01/02/1977 ai nn. 1356 R. G. e 1201 R. P., provenendo da *** DATO OSCURATO *** , nato a Fara Filiorum Petri il 22/02/1939 e *** DATO OSCURATO *** , nata a Bucchianico il 23/04/1948.

Con Atto Not. A. Pretaroli del 27/03/2009 Rep. n. 78049, trascritto a Chieti in data 31/03/2009 ai nn. 6262 R. G. e 4261 R. P., la Signora *** DATO OSCURATO *** rinunciava puramente e semplicemente al diritto di abitazione costituito con l'atto del 20/12/2006,

precisando che tale rinuncia è sottoposta a condizione sospensiva in quanto deve intendersi effettuata solo nel caso in cui i coniugi *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** non adempiano anche ad uno solo degli obblighi che andranno ad assumere nei confronti della Carichieti S. p. A. in base a contratto di mutuo da stipularsi in data 27/03/2009.

Con atto per Not. Biancamaria Rulli del 24/02/2011 Rep. n. 16341, trascritto a Chieti in data 28/02/2011 ai nn. 3733 R. G. e 2769 R. P., i Signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** avevano costituito sull'unità n. 3500 sub 3 vincolo di destinazione in favore della Regione Abruzzo obbligandosi, per la durata di cinque anni dalla data di acquisto, ad abitare la casa acquistata; a non cedere, non locare, non costituire alcun diritto di godimento sull'alloggio

NON SUSSISTE CONTINUITA' STORICA NEL VENTENNIO NON ESSENDO STATA TRASCRITTA ACCETTAZIONE DI EREDITA' IN MORTE DI * DATO OSCURATO *** *** *** DATO OSCURATO ***

Si riporta anche la storia catastale

Storia catastale

Immobile in Fara Filiorum Petri (CH), contraddistinto in catasto al foglio 10 n, 3500 sub 1

Dati catastali attuali:

foglio 10, n. 3500 sub 1, Via Mandrone, piano T, Cat. C/6, cl. 3, mq. 17, R. C. € 37,75

particella esistente con questa descrizione dalla costituzione del 13/04/1984, n. 894/1984, in atti dal 03/02/1998

quanto alle intestazioni:

oggi in testa a *** DATO OSCURATO *** , nato in Svizzera il *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di proprietà per ½ e *** DATO OSCURATO *** , nata a Guardiagrele il *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di proprietà per ½

per voltura n. 2384/2007 in forza di atto Not. A. Pretaroli del 20/12/2006 Rep,. n. 74041 proveniente da *** DATO OSCURATO *** , nata a Fara Filiorum Petri il *** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6;

*** DATO OSCURATO *** nata in Svizzera il *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6;

a tale intestazione pervenuto da *** DATO OSCURATO *** , nato a Fara Filiorum Petri il *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per voltura n. 9193/2006, conseguente successione in morte dello stesso *** DATO OSCURATO *** deceduto in data *** DATO OSCURATO *** , successione registrata il 31/05/2006 n. 39 vol. 946

Immobile in Fara Filiorum Petri (CH), contraddistinto in catasto al foglio 10 n, 3500 sub 2

Dati catastali attuali:

foglio 10, n. 3500 sub 2, Via Mandrone, piani T – 1S, Cat. A/3, cl. 2, vani 7, R. C. € 469,98

particella esistente con questa descrizione dalla costituzione del 13/04/1984, n. 894/1984, in atti dal 03/02/1998

quanto alle intestazioni:

oggi in testa a *** DATO OSCURATO *** , nato in Svizzera il *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di nuda proprietà per ½ e *** DATO OSCURATO *** , nata a Guardiagrele il *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di nuda proprietà per ½ e *** DATO OSCURATO *** per il diritto di abitazione

per voltura n. 2384/2007 in forza di atto Not. A. Pretaroli del 20/12/2006 Rep,. n. 74041 proveniente da *** DATO OSCURATO *** , nata a Fara Filiorum Petri il *** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6;

*** DATO OSCURATO *** nata in Svizzera il *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6;

a tale intestazione pervenuto da *** DATO OSCURATO *** , nato a Fara Filiorum Petri il *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per voltura n. 9193/2006, conseguente successione in morte dello stesso *** DATO OSCURATO *** deceduto in data *** DATO OSCURATO *** , successione registrata il 31/05/2006 n. 39 vol. 946,

INTESTAZIONE CATASTALE NON AGGIORNATA DELLA PARTICELLA F. 10 N. 3500 SUB 2 ESSENDO ANCORA RIPORTATO IL DIRITTO DI ABITAZIONE IN TESTA ALLA SIGNORA * DATO OSCURATO *****

Immobile in Fara Filiorum Petri (CH), contraddistinto in catasto al foglio 10 n, 3500 sub 3

Dati catastali attuali:

foglio 10, n. 3500 sub 3, Via Mandrone 30/A, piano 1, Cat. A/3, cl. 2, vani 7, R. C. € 469,98

particella esistente con questa descrizione dalla costituzione del 13/04/1984, n. 894/1984, in atti dal 03/02/1998

quanto alle intestazioni:

oggi in testa a *** DATO OSCURATO *** , nato in Svizzera il *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di proprietà per ½ e *** DATO OSCURATO *** , nata a Guardiagrele il *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di proprietà per ½

per voltura n. 2384/2007 in forza di atto Not. A. Pretaroli del 20/12/2006 Rep,. n. 74041 proveniente da *** DATO OSCURATO *** , nata a Fara Filiorum Petri il *** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6;

*** DATO OSCURATO *** nata in Svizzera il *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6;

a tale intestazione pervenuto da *** DATO OSCURATO *** , nato a Fara Filiorum Petri il *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per voltura n. 9193/2006, conseguente successione in morte dello stesso *** DATO OSCURATO *** deceduto in data *** DATO OSCURATO *** , successione registrata il 31/05/2006 n. 39 vol. 946,

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2006), con atto stipulato il 20/12/2006 a firma di Not. A. Pretaroli ai nn. 74041/33568 di repertorio, registrato il 17/01/2007 a Chieti ai nn. 154, trascritto il 18/01/2007 a Chieti ai nn. 1056/760.
Il titolo è riferito solamente a unità f. 10 n. 3500 sub 1 e sub 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2006), con atto stipulato il 20/12/2006 a firma di Not. A. Pretaroli ai nn. 74041/33568 di repertorio, registrato il 17/01/2007 a Chieti ai nn. 154, trascritto il 18/01/2007 a Chieti ai nn. 1056/760.
Il titolo è riferito solamente a unità f. 10 n. 3500 sub 1 e sub 3

[redacted] per la quota di 1/2, in forza di decesso [redacted]
Il titolo è riferito solamente a unità n. 3500 sub 2.
Con il decesso della Signor [redacted] essa definitivamente il diritto di abitazione della Signora [redacted] sull'unità f. 10 n. 3500 sub 2; la Signora [redacted] veva rinunciato a tale diritto con atto Not. A. Pretaroli del Rep. n. 78049, trascritto a Chieti in data 31/03/2009 ai nn. 6262 R. G. e 4261 R. P.; tale rinuncia era sottoposta a condizione sospensiva in quanto deve intendersi effettuata solo nel caso in cui i coniugi [redacted] non adempiano anche ad uno solo degli obblighi che an [redacted] re nei confronti della Carichieti S. p. A. in base a contratto di mutuo da stipularsi in data 27/03/2009

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di decesso della [redacted] 2/12/2023).
Il titolo è riferito solamente a unità n. 3500 sub 2.
Con il decesso della Signora [redacted] ssa definitivamente il diritto di abitazione della Signora [redacted] sull'unità f. 10 n. 3500 sub 2; la Signora [redacted] veva rinunciato a tale diritto con atto Not. A. Pretaroli del Rep. n. 78049, trascritto a Chieti in data 31/03/2009 ai nn. 6262 R. G. e 4261 R. P.; tale rinuncia era sotto
quanto deve intendersi effettuata solo nel caso in cui i coniugi [redacted] non adempiano anche ad uno solo degli obblighi che andranno ad assumere nei confronti chieti S. p. A. in base a contratto di mutuo da stipularsi in data 27/03/2009

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di donazione (dal 05/01/1977 fino al 27/10/2005), con atto stipulato il 05/01/1977 a firma di Not. V. Cracchiolo ai nn. 114909 di repertorio, trascritto il 01/02/1977 a Chieti ai nn. 1356/1201

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di donazione (dal 05/01/1977 fino al 27/10/2005), con atto stipulato il 05/01/1977 a firma di Not. V. Cracchiolo ai nn. 114909 di repertorio, trascritto il 01/02/1977 a Chieti ai nn. 1356/1201

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/2005 fino al 20/12/2006), registrato il 31/05/2006 a Chieti ai nn. 39/946, trascritto il 17/10/2006 a Chieti ai nn. 27070/17764.
Il titolo è riferito solamente a unità f. 10 n. 3500 sub 1 e sub 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/2005 fino al 20/12/2006), registrato il 31/05/2006 a Chieti ai nn. 39/946, trascritto il 17/10/2006 a Chieti ai nn. 27070/17764.
Il titolo è riferito solamente a unità f. 10 n. 3500 sub 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/2005 fino al 20/12/2006), registrato il 31/05/2006 a Chieti ai nn. 39/946, trascritto il 17/10/2006 a Chieti ai nn. 27070/17764.
Il titolo è riferito solamente a unità f. 10 n. 3500 sub 1 e sub 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/2005 fino al 20/12/2006), registrato il 31/05/2006 a Chieti ai nn. 39/946, trascritto il 17/10/2006 a Chieti ai nn. 27070/17764.
Il titolo è riferito solamente a unità f. 10 n. 3500 sub 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/2005 fino al 20/12/2006), registrato il 31/05/2006 a Chieti ai nn. 39/946, trascritto il 17/10/2006 a Chieti ai nn. 27070/17764.
Il titolo è riferito solamente a unità f. 10 n. 3500 sub 1 e sub 3

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6 piena proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/2005 fino al 20/12/2006), registrato il 31/05/2006 a Chieti ai nn. 39/946, trascritto il 17/10/2006 a Chieti ai nn. 27070/17764.
Il titolo è riferito solamente a unità f. 10 n. 3500 sub 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6 diritto di abitazione, in forza di denuncia di successione (dal 27/10/2005 fino al 20/12/2006), registrato il 31/05/2006 a Chieti ai nn. 39/946, trascritto il 17/10/2006 a Chieti ai nn. 27070/17764.
Il titolo è riferito solamente a unità f. 10 n. 3500 sub 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2006 fino al 12/12/2023), con atto stipulato il 20/12/2006 a firma di Not. A. Pretaroli ai nn. 74041/33568 di repertorio, registrato il 17/01/2007 a Chieti ai nn. 154, trascritto il 18/01/2007 a Chieti ai nn. 1056/760.
Il titolo è riferito solamente a unità f. 10 n. 3500 sub 2 .
Per il diritto di abitazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2006 fino al 12/12/2023), con atto stipulato il 20/12/2006 a firma di Not. A. Pretaroli ai nn. 74041/33568 di repertorio, registrato il 17/01/2007 a Chieti ai nn. 154, trascritto il 18/01/2007 a Chieti ai nn. 1056/760.
Il titolo è riferito solamente a unità f. 10 n. 3500 sub 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2006 fino al 12/12/2023), con atto stipulato il 20/12/2006 a firma di Not. A. Pretaroli ai nn. 74041/33568 di repertorio, registrato il 17/01/2007 a Chieti ai nn. 154, trascritto il 18/01/2007 a Chieti ai nn. 1056/760.
Il titolo è riferito solamente a unità f. 10 n. 3500 sub 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. 453**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato di civile abitazione, presentata il 29/03/1976, rilasciata il 05/01/1977 con il n. 453 di protocollo, agibilità del 17/09/1983.
Dall'esame della documentazione rilasciata dal Comune il fabbricato di abitazione in progetto fu realizzato al posto di preesistente altro fabbricato in due piani, avente diversa ubicazione, comprendente stalle e cantina in pianterreno e abitazione in primo piano. Il nuovo fabbricato si componeva invece di unico piano terraneo rialzato destinato ad abitazione. Nella relazione allegata alla pratica per il Nulla Osta del Genio Civile (rilasciato al n. 2942 del 18/07/1976) si legge che "la costruzione sarà realizzata in muratura di mattoni pieni. Trattasi di un fabbricato rurale ad un solo piano." Il progetto ha impegnato terreni agricolo di complessivi mq. 33.000

Denuncia Inizio Attività **N. 636**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori occorrenti per la ristrutturazione del solaio di copertura al fabbricato in Via di Rapino Fara F. Petri, presentata il 10/02/1998 con il n. 636 di protocollo.
La pratica è stata depositata presso il Genio Civile di Chieti in data 04/09/1996 Prot. n. 6140 deposito n. 18 ai sensi della Legge n. 64/74 e L. R. n. 93 art. 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Del. n. 5 del 20/11/2003 del Commissario ad Acta - variante Del. C. C. n. 11 del 26/03/2009, l'immobile ricade in zona E1 - Attività agricola normale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Edilizia rurale - Rapporto cubatura 0,03 mc/mq - Rapporto copertura 0.015 mq/mq per annessi - Hmax 7,50 ml - unità minima aziendale mq. 10.000. Come da Certificato di destinazione urbanistica Prot. n 4232/2024 del 26/06/2024

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per la regolarizzazione, laddove possibile anche con le opportune demolizioni previste, delle difformità riscontrate, si prevede una spesa di € 61.937,00, come da computo metrico allegato, oltre IVA al 10% per un totale di € 68.130,70,

Si devono prevedere spese tecniche che si quantificano in € 6.000,00 IVA compresa.

Per la difformità relativa all'aumentata altezza dell'imposta del tetto, si fanno le seguenti considerazioni:

l'aumento dell'imposta del tetto è variabile da un minimo di circa ml. 0,40 ad un massimo di circa ml. 0,60 e mediamente quindi pari a ml. 0,50, con sostanziale invarianza del colmo.

Per la determinazione della sanzione si fa riferimento anche alla Sentenza del Consiglio di Stato n. 8170/2022 e pertanto si procede come segue:

superficie utile: mq. 130,85 - aumento volume: mq. 130,85 x 0,50/2 = mc. 32,71 - si divide per 5 e si moltiplica per 3 per ottenere la superficie da considerare:

32,71/5 = 6,542 x 3 = mq. 19,63

Costo base di produzione al 1997 (ultimo fissato): L. 1.346.000 pari a € 695,15

coefficiente per comuni con popolazione inferiore a 50.000 abitanti 0,90; coefficiente per zone agricole: 0,90

coefficiente totale: 0,90 x 0,90 = 0,81

Costo base: €/mq. 695,15 x 0,81 = € 563,07

coefficiente ISTAT anno 1997 = 63,0 - coefficiente ISTAT 2024: 114,1 - rapporto 114,1/63 = 1,81 - costo base da applicare: 563,07 x 1,81 = €/mq. 1.019,16

Si riporta l'art. 34, commi 1 e 2 del D. P. R. 380/2001:

Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al triplo del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le ope,63 x re adibite ad usi diversi da quello residenziale.
(comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera e), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

Pertanto si ottiene l'importo della sanzione da applicare:

mq. 19,63 x 1.019,16 x 3 = € 60.018,33

L'importo da prevedere ammonta dunque a:

€ (68.130,70 + 6.000,00 + 60.018,33) = € 134.149,03 - in cifra tonda € 134.000,00

Si sottolinea che il pagamento della sanzione come sopra calcolata NON costituisce sanatoria della difformità e pertanto l'unità che ne è affetta non viene regolarizzata ed é NON commerciabile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rilevate numerose difformità rispetto al titolo autorizzativo rilasciato (Lic. Edil. Prot. n. 453 del 05/01/1977) e alla DIA n. 636 del 1998., la quale riguarda i soli lavori per la ristrutturazione del solaio di copertura. In piano terra, rispetto al progetto assentito del 1976, si rilevano modifiche alla ripartizione interna consistente nella realizzazione di un nuovo bagno, mentre al posto di quello allora previsto è stata posta la cucina. Le modifiche apportate hanno comportato anche l'apertura di una nuova finestra per il bagno descritto in una parete esterna e la modifica di alcune aperture nelle pareti portanti all'interno. Tali difformità sono sanabili con una idonea pratica edilizia, ma sarà necessario procedere alla verifica statica con il prevedibile inserimento di alcune cerchiature. La camera da letto che viene a modificarsi a seguito della variazione di ripartizione interna segnalata ha una finestra di superficie lievemente inferiore rispetto al requisito previsto dai rapporti aeroilluminanti (mq. 2,18 rispetto ai mq. 2,20 richiesti); lo scostamento è tuttavia inferiore alla tolleranza del 2% prevista all'art. 34 bis, commi 1 e 1-ter del D. P. R. 380/2001 come introdotta dal "Decreto Salva Casa" Quanto al resto: la cantina al piano seminterrato, pur prevista nella DIA del 1998, non compare tuttavia nei disegni allegati alla Lic. Edil. del 1976 e va considerata in difformità; la rimessa che costituisce l'unità sub 1 non compare su nessun elaborato grafico e risulta quindi realizzata in assenza di titolo, così come l'antistante tettoia; l'intero primo piano, riportato nella DIA del 1998 come soffitta, è stato invece destinato ad abitazione; è stata modificata all'interno di tale unità la ripartizione interna, anche con alcune modifiche ad una parete portante e sono state modificate le aperture sulle pareti perimetrali aventi funzione portante (tra dette aperture è inclusa quella che costituisce la porta di accesso al piano); sempre al piano primo è stato realizzato in più il balcone sul quale arriva la gradinata esterna di accesso; è stata lievemente ridotta

la superficie del balcone sul quale si affaccia il soggiorno; non sono stati realizzati il balcone previsto sulla facciata principale e sull'altra facciata laterale; l'altezza interna della soffitta all'imposta del tetto è stata innalzata da ml. 1,50 previsti in progetto fino a ml. 2,10 in alcune parti del piano e fino a ml. 1,93 in alcune altre - l'altezza media dei locali sottotetto supera quella di ml. 2,00 e pertanto, secondo l'art. 8.1.8.6 delle NTA del Comune sono da computare urbanisticamente, anche in considerazione della destinazione abitativa loro attribuita; è stata realizzata senza alcuna autorizzazione la gradinata esterna, che peraltro costituisce l'unico accesso al piano primo; sono stati realizzati in assenza di titolo gli altri corpi di fabbrica (magazzino e stalla/pollaio) esistenti sull'area
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- spese per demolizioni, regolarizzazioni e sanzione (non sanante): €.134.000,00

.
L'ubicazione in zona agricola dell'immobile, con terreno a disposizione di soli mq. 1510 rende non regolarizzabile la maggior parte delle difformità rilevate. Pertanto tutti i corpi realizzati in più (rimessa retrostante costituente l'unità sub 1 con tettoia antistante, magazzino distaccato, stalla/pollaio distaccato) vanno demoliti; la cantina al piano seminterrato va tombata; i locali in primo piano destinati ad abitazione vanno riportati all'uso di soffitta con ripristino delle condizioni assentite; deve essere tagliato il balcone realizzato sulla facciata laterale sinistra (guardando la facciata principale del fabbricato); si potrà considerare l'ipotesi di sanatoria della gradinata esterna rendendola strutturalmente indipendente dal fabbricato, dotandola di ballatoio di arrivo sempre indipendente dal fabbricato e provvedendo al suo adeguamento sismico; in alternativa la gradinata esterna dovrà essere demolita con realizzazione ex novo di gradinata strutturalmente autonoma rispetto al fabbricato; oppure ancora potrà essere realizzato collegamento con gradinata interna tra i piano rialzato e il piano primo; con le altezze minime oggi rilevabili al tetto, questo non è sanabile - se ne dovrebbe prevedere la demolizione ma, essendo la demolizione pregiudizievole per le parti non difformi, si deve prevedere la sanzione ex art. 34, comma 2, DPR 380/2001

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le piantine dell'appartamento in piano terra rialzato e dell'abitazione in primo piano sono conformi allo stato di fatto, salvo il fatto che in piano primo è genericamente indicata un'unica altezza utile di ml. 2,80 mentre le altezze sono diverse per ogni vano, come riportato nella descrizione del bene. Il locale uso box è correttamente rappresentato catastalmente, ma manca la tettoia antistante. Non sono rappresentati catastalmente gli altri due corpi presenti sull'area di pertinenza del fabbricato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- tipo mappale e variazioni catastali: €.1.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.
Necessario tipo mappale

[redacted]

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intestazione catastale della particella n. 3500 sub 2 riporta ancora il diritto di abitazione in favore della madre del debitore, deceduta in data 12/12/2023
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- voltura per aggiornamento intestazione: €.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni
Questa situazione è riferita solamente a unità 3500 sub 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di opere edilizie in difformità da progetto, non regolarizzabili anche per via della disponibilità di terreno inferiore all'unità minima aziendale di un ettaro (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - L. R. 18/83)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sussiste continuità delle trascrizioni per assenza di accettazione eredità in [redacted]
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**..
L'accettazione può intendersi compiuta al decorso dei venti anni dal decesso del decuius avvenuta il 27/10/2005

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- affrancazione uso civico: €.452,01

Questa situazione è riferita solamente a Affrancazione uso civico.
Affrancazione uso civico, come da comunicazione del Comune di Fara Filiorum Petrii

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA DI RAPINO 30

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FARA FILIORUM PETRI Via di Rapino 30, della superficie commerciale di **245,69** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto della presente Procedura sono ubicati in Comune di Fara Filiorum Petri (CH), paese di circa 2000 abitanti distante circa 30 chilometri dal capoluogo di Provincia. Gli immobili sono ubicati lungo Via di Rapino, strada situata al di fuori del centro abitato del paese, poco distante dalla Strada Provinciale che collega Chieti alla vicina città di Guardiagrele, principale centro nelle vicinanze. La zona in cui ricadono gli immobili ha carattere agricolo; la strada che permette di raggiungere gli immobili è interamente asfaltata, ma la zona non è dotata di particolari servizi ed infrastrutture, né di opere di urbanizzazione secondaria o di attività commerciali. Sono presenti le principali opere di

urbanizzazione primaria.

I beni consistono in

terreno in Fara Filiorum Petri (CH), Via di Rapino 30, in zona agricola, dell'estensione di mq. 1510 con soprastante fabbricato di abitazione in due piani fuori terra e uno interrato comprendente un'abitazione in piano terra (rialzato) con annessa piccola cantina al piano seminterrato, un'abitazione in piano primo sottotetto (da considerare urbanisticamente costituita da locali non abitabili/soffitta), una rimessa sempre in piano terra con annessa tettoia. Sull'area stessa insistono inoltre, e sono compresi nella vendita, un fabbricato in muratura di mattoni, privo di rifiniture, ad uso di magazzini e un altro piccolo fabbricato, sempre in muratura di mattoni, in cattive condizioni e segni di dissesto, comprendente stalla e pollaio. Il tutto a confine con Via di Rapino, propr. *** DATO OSCURATO *** a due lati, propr,. *** DATO OSCURATO *** , salvo altri.

In Catasto Fabbricati i beni sono contraddistinti al foglio 10 del Comune di Fara Filiorum Petri con le particelle n. 3500 sub 1, Via Mandrone, piano T, Cat. C/6, cl. 3, mq. 17, R. C. € 37,75 (la rimessa), n. 3500 sub 2, Via Mandrone, piani T-1S. Cat. A/3, cl. 2, vani 7, R. C. € 469,98 (l'abitazione in piano terra con la cantina); n. 3500 sub 3, Via Mandrone n. 30/A, piano 1, Cat. A/3, cl. 2, vani 7, R. C. € 469,98 (l'unità al piano primo).

Gli immobili sono gravati da uso civico demaniale legittimato.

Per l'unità sub 1 non sussiste conformità catastale; i fabbricati ad uso magazzino e stalla-pollaio non sono denunciati in Catasto e devono essere accatastati previo tipo mappale per inserimento in mappa. Inoltre l'intestazione catastale della particella n. 3500 sub 2 non è aggiornata.

I beni sono gravati da numerose difformità, la maggior parte delle quali non sanabili, e pertanto si devono prevedere, oltre alle pratiche edilizie per le sanatorie ove possibile, diverse demolizioni (della rimessa con la tettoia, dei corpi magazzino e stalla/pollaio), la chiusura della cantina da rendere inaccessibile, ripristino della soffitta al piano primo, la regolarizzazione della gradinata esterna, con interventi anche di tipo strutturale; inoltre per l'aumentata altezza del tetto per l'unità sub 3 è applicabile la sanzione prevista dall'art. 34, comma 2, D. P. R. 380/2001, con la quale non si consegue sanatoria dell'unità che rimane non commerciabile.

Prezzo base d'asta € 58.000,00.

Dati catastali corrispondenti al pignoramento.

Gli immobili insistono su un'area della complessiva estensione di mq. 1510, che arriva sino al confine con Via di Rapino; all'area si accede con una breve rampa che costituisce porzione della stessa particella di terreno. L'area è interamente recintata, ma la recinzione è posta all'interno dei confini catastali, in particolare all'interno del confine catastale che divide dalla strada pubblica.

Le tre unità principali sono comprese nel fabbricato di abitazione che insiste sull'area descritta. Detto fabbricato si svolge in due piani fuori terra e uno interrato (quest'ultimo non occupa l'intera superficie dell'edificio).

Il fabbricato ha struttura portante in muratura di mattoni, con copertura a tetto.

In piano terra (rialzato) si trova l'appartamento che, insieme alla cantina posta al piano interrato, costituisce l'unità sub 2.

Detto appartamento è internamente distribuito come segue;

ingresso, a sinistra del quale si trova un vano ad uso di tinello; a destra si trova invece un ampio soggiorno. Dal tinello si accede ad una piccola cucina; dall'ingresso si accede invece al disimpegno della zona notte nella quale sono presenti tre camere da letto e il bagno. Antistante l'appartamento vi è una piccola veranda. All'appartamento in oggetto si accede dalla corte percorrendo una breve gradinata esterna.

I locali dell'appartamento hanno altezza costante di ml. 2,82.

Internamente l'appartamento presenta pavimenti in marmo, tranne che in cucina ove sono in ceramica; rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica; gli infissi interni sono in legno, quelli esterni sono in alluminio anodizzato; non vi è porta blindata. Appartamento dotato di impianto idrico,

elettrico (la cui ultima revisione risale a circa l'anno 1983), riscaldamento con impianto a pellet e camino per la produzione di acqua calda. Non sono presenti impianti di climatizzazione né videocitofonico, né di allarme.

L'appartamento è in sufficiente stato manutentivo; tuttavia le rifiniture sono in gran parte originarie e pertanto piuttosto datate.

La cantina di pertinenza dell'appartamento è accessibile dall'esterno del fabbricato, mediante porta metallica che apre sulla facciata principale; è costituita da due vani separati da un divisorio, della larghezza di circa ml. 4,40 che occupano in lunghezza l'intera estensione del fabbricato. Detti vani, parzialmente rifiniti, hanno altezza utile interna di circa ml. 1,72 nel vano più prossimo all'ingresso e circa ml. 1,78 nel vano seguente (la differenza di altezza è dovuta all'assenza del pavimento nel secondo vano). A causa dell'altezza ridotta l'accessibilità ai vani descritti è piuttosto disagevole

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,82.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3500 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Mandrone, piano: T-1S, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Comprende locale uso cantina interrata di pertinenza; Intestazione catastale non aggiornata, in quanto la madre del debitore, già rinunciataria del diritto di abitazione, è deceduta in data 12/12/2023. Nella formazione del lotto, essendo questo unico e comprendente l'area di sedime e pertinenza, nonché gli altri corpi distaccati, si indicheranno i confini del lotto intero

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.









DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Guardiagrele). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.










COLLEGAMENTI

superstrada distante 700 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nella determinazione delle consistenze, in previsione della stima dell'immobile corrispondente all'unità sub 2, si sono considerate anche le incidenze, corrette secondo l'applicazione di opportuni rapporti mercantili (coefficienti di ragguaglio), del fabbricato uso rimessa (unità sub 1), del fabbricato uso magazzino, del fabbricato uso stalla e pollaio, nonché infine della corte esterna.

Ciò in quanto si è scelto di porre in vendita i beni in unico lotto per via delle numerose difformità che affliggono gli immobili, ed in particolare della necessità di riportare il piano primo alla destinazione di soffitta, della presenza dei corpi distaccati difformi e non accatastati, della eventualità di dover realizzare opere di adeguamento sismico che coinvolgerebbero l'intero fabbricato, della almeno parziale condivisione di impianti tra piano terra e primo

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
Superficie principale	155,00	x	100 %	=	155,00
Balconi	14,00	x	30 %	=	4,20
Cantina	67,00	x	25 %	=	16,75
Magazzini e stalla/pollaio	88,00	x	25 %	=	22,00
Rimessa	20,00	x	50 %	=	10,00

Corte sino alla concorrenza della sup. principale	155,00	x	10 %	=	15,50
Corte oltre la sup. principale	1.112,00	x	2 %	=	22,24
Totale:	**1.611,00**				**245,69**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 22/12/2021
Fonte di informazione: Atto Not. Cardella Rep. 13764 del 22/12/2021
Descrizione: Appartamento con soffitta
Indirizzo: Via F. D'Urbano 41, Fara Filiorum Petri
Superfici principali e secondarie: 146
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 479,45 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 14/06/2023
Fonte di informazione: Atto Not. Sideri del 14/06/2023 Rep. n. 40891
Descrizione: Appartamento con rimessa
Indirizzo: Via Sant'Eufemia, Fara Filiorum Petri
Superfici principali e secondarie: 253
Superfici accessorie:
Prezzo: 140.000,00 pari a 553,36 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/03/2022

Fonte di informazione: Atto Not. Cardella del 23/03/2022, Rep. n. 14098

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via F. De Ritis, Fara Filiorum Petri

Superfici principali e secondarie: 82

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 487,80 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LA PRESENTE STIMA SI RIFERISCE ALL'APPARTAMENTO IN PIANO TERRA (RIALZATO) CON LA CANTINA (SUB 2), LA RIMESSA (SUB 1) E I CORPI DISTACCATI. VIENE CONSIDERATA ANCHE L'INCIDENZA DELLA CORTE SCOPERTA. SI TRASCURA L'INCIDENZA DELLA TETTOIA ANTISTANTE LA RIMESSA

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento Via DI RAPINO, - 66010 - FARA FILIORUM PETRI (CH)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si

riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie

principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti

mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

• Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare

rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli

impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Nomenclatore	Classe	Punto
Massimo o da	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali	5
Buono	non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	
Discreto di	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o presenti	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur	3
Sufficiente	contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	
Mediocre presenti	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur	2
	contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	
Minimo o un	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di	1
Scarso	organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	

• Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è

collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio

multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza

dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate

nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione

estimativo presenta parità di condizioni.

Pagina 1 di 4

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica C	Comparabile A	Subject	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (PRZ) € -	40.000,00		70.000,00	140.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno 09/02/2023 12/09/2024		21/03/2022		15/10/2021	
Superficie commerciale (SUP) m² 245,7	82,0		146,5	253,5	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3		3	4	2
Livello di Piano (LIV) n.	1		1	0	0

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica mercantili	Indici/Rapporti
Data	0,012
Superficie commerciale	1,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare 15.000,000	Da 2 a 3
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare 30.000,000	Da 2 a 4
Livello di Piano	0,010

Rapporti di posizione

Rapporto Subject	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie

principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1)

avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

p_1 = PRZ*Sigma/SUP

p_A(S1) = 40.000,00*1,00/82,00 = 487,80 €/m²

p_B(S1) = 70.000,00*1,00/146,50 = 477,82 €/m²

p_C(S1) = 140.000,00*1,00/253,50 = 552,27 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 552,27 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 477,82 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di

mercato immobiliare.

[i(DAT)] = 0,012 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(DAT) = 40.000,00*(0,012)/12 = 40,00 €/mese
A

p(DAT) = 70.000,00*(0,012)/12 = 70,00 €/mese
B

p(DAT) = 140.000,00*(0,012)/12 = 140,00 €/mese
C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SUP) = 477,82*1,00 = 477,82
A

p(SUP) = 477,82*1,00 = 477,82
B

p(SUP) = 477,82*1,00 = 477,82

C

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello

all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di

adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo

di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	15.000,00	
2 (Mediocre)	4 (Discreto)	30.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(STM) = 15.000,00 €

A

p(STM) = 15.000,00 €

B

p(STM) = 30.000,00 €

C

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

[i(LIV)] = 0,01 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(LIV) = 0,01*40.000,00/(1+0,01) = 396,04 €/livello di piano

A

p(LIV) = 0,01*70.000,00/(1+0,01) = 693,07 €/livello di piano

B

p(LIV) = 0,01*140.000,00 = 1.400,00 €/livello di piano

C

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	40,00	70,00	140,00
Superficie commerciale (SUP)	477,82	477,82	477,82
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	15.000,00	15.000,00	30.000,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	396,04	693,07	1.400,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della

differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle

caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Comparabile C	**Comparabile A**		**Comparabile B**	
Caratteristica	**Differenza**	**Aggiustam.(€)**	**Differenza**	**Aggiustam.(€)**
Differenza Aggiustam.(€)				
Prezzo totale (PRZ) 140.000,00		40.000,00		70.000,00
Data (DAT) -2.660,00	(0-30)	-1.200,00	(0-35)	-2.450,00 (0-19)
Superficie commerciale (245,7-82,0) (245,7-253,5 -3.731,77		78.214,36	(245,7-146,5)	47.394,96
(SUP)				)
Stato di manutenzione -30.000,00	(2-3)	-15.000,00	(2-3)	-15.000,00 (2-4)
dell'unità immobiliare				
(STM)				
Livello di Piano (LIV) (0-0)	(0-1) 0,00	-396,04	(0-1)	-693,07
Prezzo corretto 103.608,23		**101.618,32**		**99.251,90**

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è

puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti

divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax)

e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a

d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(103.608,23-99.251,90)*100]/99.251,90 = 4,39% < 10%.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo

il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi

conclusiva.

Tale valore è uguale a (101.618,32+99.251,90+103.608,23)/3=101.492,81 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**101.493,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 101.493,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 101.493,00**

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA DI RAPINO 30

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a FARA FILIORUM PETRI Via di Rapino 30, della superficie commerciale di **162,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta dell'unità posta al piano primo dell'edificio e utilizzata come abitazione dal debitore Sig. *** DATO OSCURATO *** e dalle sue tre figlie.

L'unità si raggiunge mediante una gradinata esterna sostenuta da pilastri in cemento armato che conduce ad un pianerottolo di arrivo che immette in un ballatoio - balcone che consente l'accesso all'alloggio. Questo è costituito da un piccolo ingresso dal quale, di fronte al portoncino, immette di fronte in un'ampia cucina e a sinistra nel soggiorno. Di qui si accede al disimpegno della zona notte che è costituita da tre camere da letto e da due servizi igienici, uno dei quali è indicato sulla piantina catastale come ripostiglio.

Corredano l'alloggio due balconi al quali si accede rispettivamente da soggiorno e dalla cucina.

L'abitazione è posta direttamente sottotetto e pertanto l'altezza utile dei diversi vani non è uniforme per via dell'andamento in pendenza delle falde.

In particolare: l'ingresso ha altezza utile di ml 2,60; in cucina l'altezza in corrispondenza della parete sulla quale apre la porta finestra è di ml. 2,00 e sale fino a ml. 2,95 in corrispondenza della porta del vano e prosegue con altezza costante per un piccolo tratto sino alla parete opposta alla finestra; nel soggiorno l'altezza utile è di ml. 2,10 in corrispondenza della parete ove apre la porta finestra che permette di uscire sul balcone per salire sino a ml. 3,00 e procedere per un tratto ad altezza costante.

Ancora: il disimpegno della zona notte ha altezza di ml. 2,80 così come la più piccola delle camere da letto; la camera a sinistra per chi accede alla zona notte dal disimpegno ha altezza che va da un minimo di ml. 2,10 ad un massimo di ml. 3,25; il maggiore dei bagni ha altezza variabile da un minimo di ml. 2,10 ad un massimo di ml. 2,90; il secondo bagno ha altezza di ml 2,80, l'altra camera ha altezza che varia da ml. 1,98 a ml. 3,28.

Internamente l'appartamento ha pavimenti in granito nei vani principali e ceramica nei servizi igienici; i rivestimenti sono in ceramica fino ad altezza di ml. 2,10 nei bagni e ml. 2,40 in cucina; gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in PVC (risalenti a circa l'anno 1998) con tapparelle in alluminio. Sono presenti impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico, impianto di riscaldamento a pellet con scalda-acqua e camino. Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è buono con rifiniture realizzate in epoca abbastanza recenti e in buono stato.

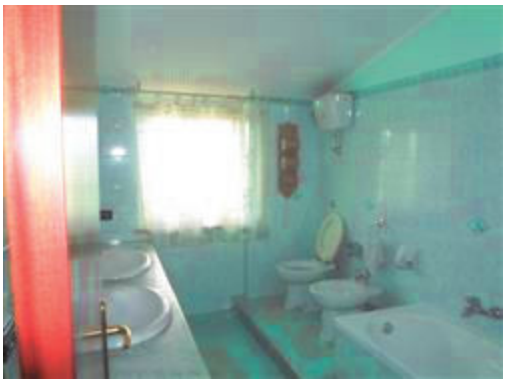
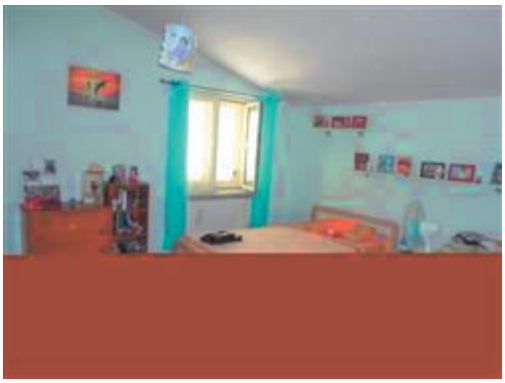
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di varie.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3500 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: Via Mandrone n. 30/A, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  trattasi in realtà, come meglio si vedrà in sede di regolarità urbanistica, di locali sottotetto da considerare non abitabili (soffitta). Nella formazione del lotto, essendo questo unico e comprendente l'area di sedime e pertinenza, nonché gli altri corpi distaccati, si indicheranno i confini del lotto intero

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.






DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in

un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Guardiagrele). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.








COLLEGAMENTI

superstrada distante 700 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	155,00	x	100 %	=	155,00
Balconi	26,00	x	30 %	=	7,80
Totale:	**181,00**				**162,80**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si vedano i comparabili utilizzati per la stima dell'unità n. 3500 sub 2.

La presente valutazione, di cui si riporta il calcolo di seguito, è relativa alla sola unità n. 3500 sub 3.

MARKET COMPARISON APPROACH

LOTTO 01 - Appartamento Via DI RAPINO, - 66010 - FARA FILIORUM PETRI (CH)

Stima a Market Comparison Approach

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

• Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si

riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

• Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie

principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti

mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

• Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione

dell'unità immobiliare

rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli

impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Nomenclatore	Classe	Punto
Massimo o da	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali	5
Buono	non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	
Discreto di	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione	4
	alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	
Medio o presenti	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur	3
Sufficiente	contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	
Mediocre presenti	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur	2
	contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	
Minimo o un	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di	1
Scarso	organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	

• Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è

collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio

multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza

dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso.

Unità di misura: n.;

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate

nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione

estimativo presenta parità di condizioni.

Pagina 1 di 4

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica C	Comparabile A	Subject	Comparabile B	Comparabile C	
Prezzo totale (PRZ) € -	40.000,00		70.000,00	140.000,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	21/03/2022	12/09/2024	15/10/2021		
Superficie commerciale (SUP) m²	82,0	162,8	146,5	253,5	
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3		3	4	4
Livello di Piano (LIV) n.	1		1	0	1

Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica mercantili	Indici/Rapporti
Data	0,012
Superficie commerciale	1,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 4
20.000,000	
Livello di Piano	0,010

Rapporti di posizione

Rapporto Subject	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie

principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1)

avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

p_1 = PRZ*Sigma/SUP

p_A(S1) = 40.000,00*1,00/82,00 = 487,80 €/m²

p_B(S1) = 70.000,00*1,00/146,50 = 477,82 €/m²

p_C(S1) = 140.000,00*1,00/253,50 = 552,27 €/m²

Prezzo medio massimo Superficie principale = 552,27 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 477,82 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di

mercato immobiliare.

[i(DAT)] = 0,012 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(DAT) = 40.000,00*(0,012)/12 = 40,00 €/mese
A

p(DAT) = 70.000,00*(0,012)/12 = 70,00 €/mese
B

p(DAT) = 140.000,00*(0,012)/12 = 140,00 €/mese
C

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(SUP) = 477,82*1,00 = 477,82
A

p(SUP) = 477,82*1,00 = 477,82
B

p(SUP) = 477,82*1,00 = 477,82
C

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione p(STM) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello

all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di

adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo

di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	20.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(STM) = 20.000,00 €

A

p(STM) = 20.000,00 €

B

p(STM) = 0,00 €

C

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

[i(LIV)] = 0,01 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

p(LIV) = 0,01*40.000,00 = 400,00 €/livello di piano

A

p(LIV) = 0,01*70.000,00 = 700,00 €/livello di piano

B

p(LIV) = 0,01*140.000,00 = 1.400,00 €/livello di piano

C

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	40,00	70,00	140,00
Superficie commerciale (SUP)	477,82	477,82	477,82
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	20.000,00	20.000,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	400,00	700,00	1.400,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della

differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle

caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Comparabile C	**Comparabile A**		**Comparabile B**	
Caratteristica	**Differenza**	**Aggiustam.(€)**	**Differenza**	**Aggiustam.(€)**
Prezzo totale (PRZ)		40.000,00		70.000,00
Data (DAT)	(0-30)	-1.200,00	(0-35)	-2.450,00
Superficie commerciale (SUP)	(162,8-82,0)	38.607,86	(162,8-146,5)	7.788,47
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(4-3)	20.000,00	(4-3)	20.000,00
Livello di Piano (LIV)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Prezzo corretto		**97.407,86**		**95.338,47**

Differenza Aggiustam.(€)
140.000,00
(0-0) 0,00
(162,8-253,5 -43.338,27)
(4-4) 0,00
(1-0) 1.400,00
98.061,73

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è

puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti

divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax)

e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a

d%=[(Pmax-Pmin)*100]/Pmin = [(98.061,73-95.338,47)*100]/95.338,47 = 2,86% < 10%.

Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo

il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi

conclusiva.

Tale valore è uguale a (97.407,86+95.338,47+98.061,73)/3=96.936,02 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**96.936,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 96.936,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 96.936,00**

BENI IN FARA FILIORUM PETRI VIA DI RAPINO 30

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a FARA FILIORUM PETRI Via di Rapino 30 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un locale ad uso di rimessa in unico piano terraneo, posto sul retro del fabbricato di abitazione, con struttura in muratura connessa con quella del citato fabbricato di abitazione. Il corpo è costituito da unico vano avente misure interne di circa ml. 5,30 x 3,15 ed altezza utile interna di ml. 2,83 circa; è dotato di una piccola finestra aperta sulla parete di fondo mentre l'apertura principale è provvista di serranda metallica.

Lo spazio antistante è in gran parte coperto da tettoia a struttura metallica coperta con lastre di eternit, che si appoggia da un lato al fabbricato di abitazione e dall'altro al fabbricato di abitazione. Una lastra presumibilmente in eternit copre anche la rimessa stessa.

Oltre alle tre unità principali sin qui descritte e contraddistinte in catasto con le particelle foglio 10 n. 3500 sub 1, sub 2 e sub 3, sull'area insistono altri due corpi

Il primo di questi posto a lato del fabbricato di abitazione, avente struttura in muratura portante non intonacata e non rifinita, e comprendente locali uso deposito, legnaia, con un piccolo forno coperto in fibrocemento e per picola parte in eternit.

Il secondo è ubicato all'esterno della recinzione nello spazio compreso tra questa e la strada pubblica Via di Rapino. Il fabbricato ha struttura portante in muratura di mattoni, in cattivo stato di conservazione e con alcuni segni di dissesto. Internamente sono presenti impianto elettrico e idrico. Il fabbricato è utilizzato come ricovero e stalla per animali. Anche tale corpo è interessato dalla presenza di eternit

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,83.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 3500 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 37,75 Euro, indirizzo catastale: Via Mandrone, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  nella formazione del lotto, essendo questo unico e comprendente l'area di sedime e pertinenza, nonché gli altri corpi distaccati, si indicheranno i confini del lotto intero











DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Guardiagrele). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.








COLLEGAMENTI

superstrada distante 700 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
Totale:	**0,00**		**0,00**

VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima della presente unità è stata effettuata unitamente a quella dell'unità n. 3500 sub 2, pertanto il suo valore è compreso in quello della predetta unità. E' stata trascurata l'incidenza della tettoia antistante il corpo di fabbrica

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ed inoltre: Acquisizione comparabili con servizio Stimatrixcity

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	245,69	0,00	101.493,00	101.493,00
B	sottotetto non abitabile	162,80	0,00	96.936,00	96.936,00
C	box singolo	0,00	0,00	0,00	0,00
				198.429,00 €	**198.429,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 136.552,01**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 61.876,99**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 3.093,85**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.200,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.000,00**

data 17/09/2024

il tecnico incaricato
Ing. Ugo Iezzi