TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MASCIULLI ANNA RITA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/05/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Carlo Recchione

CF:RCCCRL61A27G271M
con studio in PALENA (CH) Via San Antonio Abate, 1
telefono: 0872918788
fax: 0872918788
email: recchionecarlo@gmail.com
PEC: carlo.recchione@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VILLAMAGNA Contrada Marciliana, quartiere Marciliana, della superficie commerciale di **166,70** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
l'immobile è rappresentato da un appartamento in ottimo stato di conservazione, al piano primo su due livelli, abitazione e soffitta, in struttura di cemento armato. **Il primo livello,** o piano 1°, è composto da un ingresso, un soggiorno, un pranzo, una cucina, 2 bagni, un disimpegno, un ripostiglio, e tre camere da letto, un balcone, e un balcone/terrazzo, vedi planimetria stato di fatto allegata. La superfice **coperta lorda** in pianta P.1, è di **mq.143,00**, la **sup. netta** di pavimento balcone, terrazzo e ingresso è di **mq.47,40**, quella **coperta netta di pavimento** e di **mq.120,86**. L'altezza di piano è di **H=mt.2,75.** L'abitazione ha accesso dalla corte e scala comune sub.4 (ex sub.a) vedi elaborato planimetrico allegato. La superfice lorda esterna di piano è di **mq.143,00** (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). (Vedi foto e planimetria allegate).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo , ha un'altezza interna di 2,75 mt..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 70 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: VILLAMAGNA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 0.
B **sottotetto non abitabile** a VILLAMAGNA Contrada Marciliana, quartiere Marciliana, della superficie commerciale di **99,36** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
l'immobile è rappresentato da una soffitta non rifinita, con un vano interno rifinito e dotato di bagno interno esclusivo, in ottimo stato di conservazione, in struttura di cemento armato, vedi foto allegate. La superfice **coperta lorda** in pianta P.2, è di **mq.165,60**, quella **coperta netta di pavimento** e di **mq.147,55**. L'altezza media nella zona praticabile (60%) è di **H=mt.2,25.** La soffitta ha accesso dalla corte e scala comune sub.4 (ex sub.a) vedi elaborato planimetrico allegato eplanimetrie allegate. La superfice lorda esterna di piano è di **mq.147,55** (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). (Vedi foto e planimetrie allegate).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (sottotetto), ha un'altezza interna di 2,25 mt..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 70 sub. A (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VILLAMAGNA (CH), Via Varciliana
  Coerenze: Confina con appartamento sotto al piano 1, scala condominiale al lato.
  La soffitta è rappresentata da sottotetto non rifinito, con un vano rifinito e con bagno interno, vedi planimetria stato di fatto allegata.

L'intero edificio sviluppa 2+ il sottotetto piano, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 0.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**266,06 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 103.724,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 103.724,00**
Data della valutazione:	**17/05/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/01/2024 a firma di Verbale di pignoramento Tribunale di Chieti ai nn. rep.60 di repertorio, trascritta il 08/02/2024 a Chieti ai nn. 2598R.g./2045R.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili, Rep. n°60, del 29.01.2024, Tribunale di Chieti-Ufficio NEP- Trascritto a Chieti il 08.02.2024, ai nn.2598 R.g. e 2045 R.p.

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Chieti, Rep.388, del 22.06.2018. (dal 22/06/2018), con atto stipulato il 22/06/2018 a firma di Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Chieti ai nn. Rep.388 di repertorio, trascritto il 05/12/2018 a Chieti ai nn. 20641R.g.-15346R.p.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Cessione di diritti a titolo oneroso per Notaio Cardella di Guardiagrele (CH), in data 30.12.2021, Rep.13821/9718, Trascritto a Chieti il 25.01.2022, ai nn.1282 R.g. e 1036 R.p. (dal 30/12/2021), con atto stipulato il 30/12/2021 a firma di Notaio Cardella, di Guardiagrele (CH) ai nn. 13821/9718 di repertorio, trascritto il 25/01/2022 a Chieti ai nn. 1282R.g.-1036R.p.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione per Notaio Pretaroli di Chieti. (dal 04/05/1994 fino al 22/06/2018), con atto stipulato il 04/05/1994 a firma di Notaio Pretaroli di Chieti. ai nn. Rep.40779 di repertorio, trascritto il 25/05/1994 a Chieti ai nn. 7658R.g./6039R.p.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante alla concessione edilizia n.1141/1984 **N. Concessione Edilizia in Variante, Prot. 1488/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato Rurale, presentata il 03/09/1987, rilasciata il 09/06/1988 con il n. 1488 di protocollo, agibilità del 07/02/1989 con il n. 1 di protocollo

Concessione edilizia **N. Concessione Edilizia, Prot. 1141/1984** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato Rurale, presentata il 09/11/1983, rilasciata il 24/05/1984 con il n. 1141 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.4, del 28.01.2011, l'immobile ricade in zona Zona E.3, Agricola di rispetto paesaggistico-ambientale (tutela). Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato Urbanistico Allegato.. Vedi Certificato Urbanistico Allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

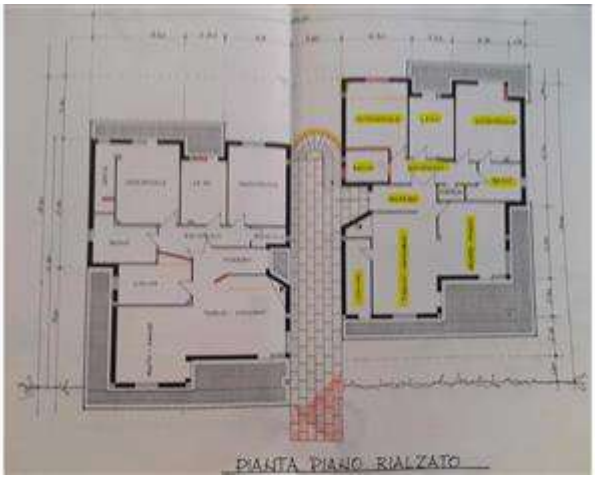
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

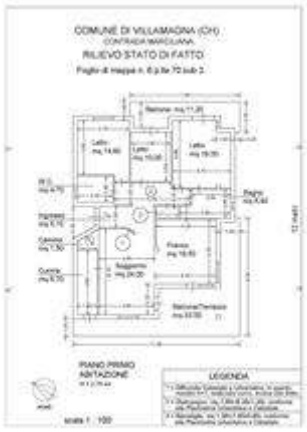
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano sottotetto presenta delle tramezzature interne con un vano rifinito e bagno annesso non autorizzati, la stessa soffitta non è accatastata. L'abitazione sub.3, al piano 1°, sottostante è sostanzialmente conforme, presenta nella zona ingresso, un piccolo muretto h=1,00 mt. realizzato curvo anzichè dritto, vedi nota 1, planimetria stato di fatto rilevato. (normativa di riferimento: Legge 26 febbraio 1994, n. 133, e ss.ii. - Catasto Edilizio Urbano.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oneri Tecnico Incaricato, per Aggiornamento catastale: €.500,00
- Diritti Catastali, Euro 50,00x2 UIU.= Eu.100,00: €.100,00

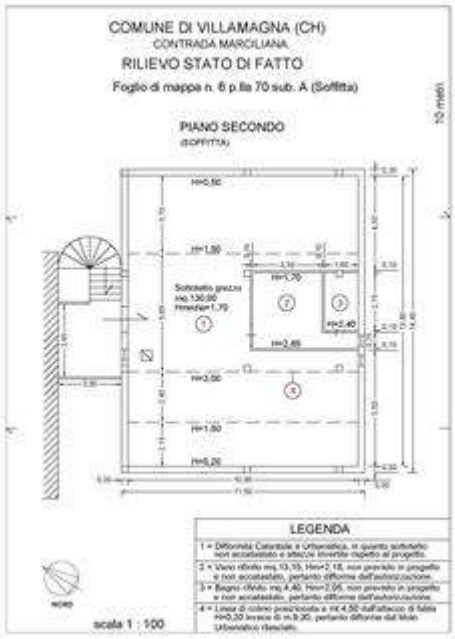


Planimetria Autorizzata



Planimetria Rilevata, di fatto


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



Planimetria Catastale agli atti

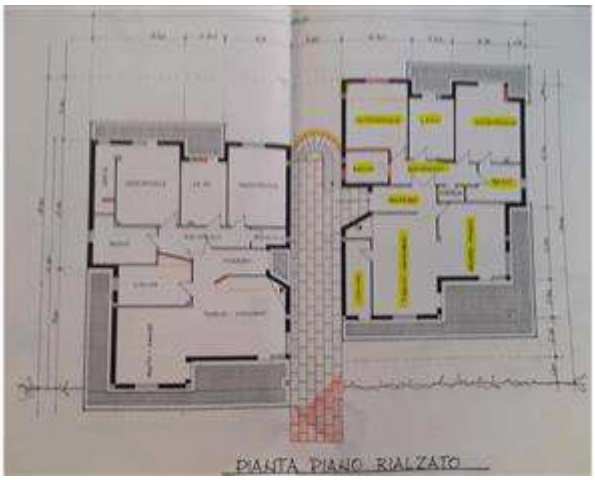
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

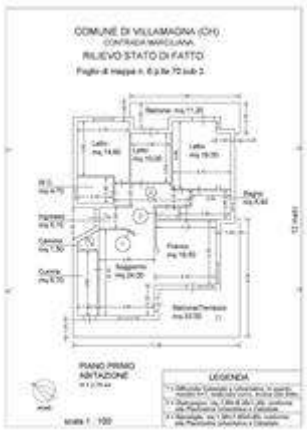
Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano sottotetto presenta delle tramezzature interne con un vano rifinito e bagno annesso non autorizzati, la stessa soffitta non è accatastata. L'abitazione sub.3, al piano 1°, sottostante è sostanzialmente conforme, presenta nella zona ingresso, un piccolo muretto h=1,00 mt. realizzato curvo anzichè dritto, vedi nota 1, planimetria stato di fatto rilevato. (normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Villamagna)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria, e versamento diritti e oneri di sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- CILA a sanatoria, presso il Comune, Oneri Tecnico Incaricato: €.1.000,00
- Oneri di sanatoria: €.1.000,00
- Diritti segreteria comunale: €.100,00

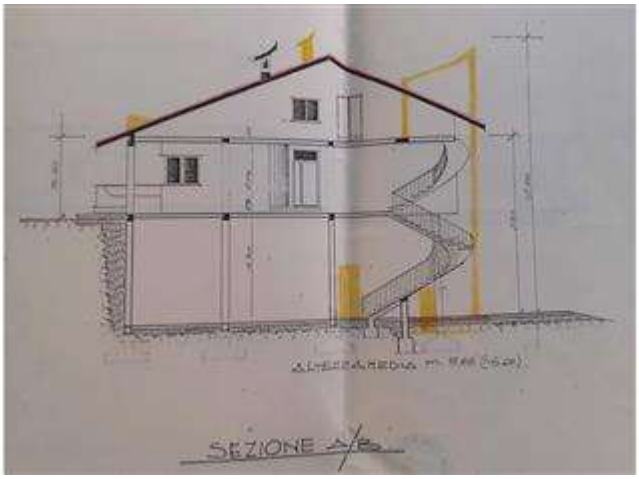
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



Stato Autorizzato



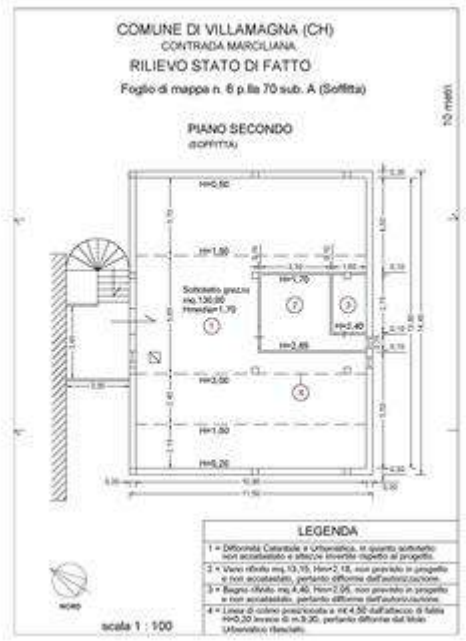
Abitazione, Stato di Fatto Rilevato



Sezione A-B, Autorizzata



Planimetria Catastale, in Atti



Soffitta, Stato di Fatto, rilivato

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLAMAGNA CONTRADA MARCILIANA, QUARTIERE MARCILIANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VILLAMAGNA Contrada Marciliana, quartiere Marciliana, della superficie commerciale di **166,70** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
l'immobile è rappresentato da un appartamento in ottimo stato di conservazione, al piano primo su due livelli, abitazione e soffitta, in struttura di cemento armato. **Il primo livello,** o piano 1°, è composto da un ingresso, un soggiorno, un pranzo, una cucina, 2 bagni, un disimpegno, un ripostiglio, e tre camere da letto, un balcone, e un balcone/terrazzo, vedi planimetria stato di fatto allegata. La superfice **coperta lorda** in pianta P.1, è di **mq.143,00**, la **sup. netta** di pavimento balcone, terrazzo e ingresso è di **mq.47,40**, quella **coperta netta di pavimento** e di **mq.120,86**. L'altezza di piano è di **H=mt.2,75.** L'abitazione ha accesso dalla corte e scala comune sub.4 (ex sub.a) vedi elaborato planimetrico allegato. La superfice lorda esterna di piano è di **mq.143,00** (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). (Vedi foto e planimetria allegate).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo , ha un'altezza interna di 2,75 mt..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 70 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, rendita 599,09 Euro, indirizzo catastale: VILLAMAGNA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 0.



Elaborato Planimetrico Subalterni



Prospetto sud/Est, e ingresso Scala Condominiale



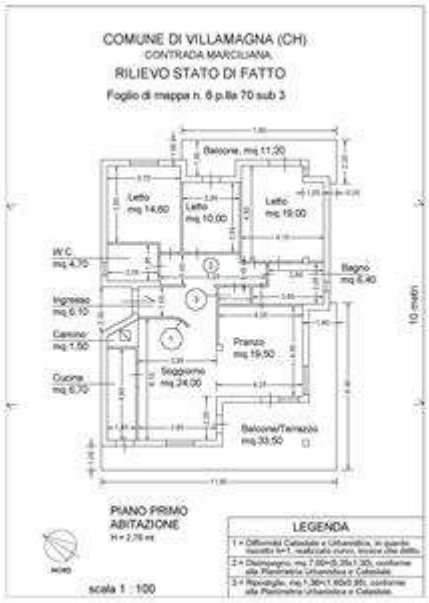
Ingresso Abitazione Piano 1°, su scala condominiale, P.1°



Ingresso Abitazione Piano 1°, su scala condominiale P.T.



Soggiorno/Pranzo



Planimetria Abitazione, Stato di Fatto

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 mista (i più importanti centri limitrofi sono Chieti a 20 minuti di macchina, 13 km. e Francavilla al Mare 19 minuti in macchina, 16 km.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Paesaggio collinare coltivato a vigneti e uliveti. principali attrazioni da visitare a Villamagna sono: Fattoria Licia. Chiesa di Santa Maria Maggiore. Porta da Capo. Ex Chiesa di San Francesco. Chiesa di San Rocco..



Mappa SAT, della zona

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 minuti — eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: — nella media
luminosità: — buono
panoramicità: — nella media
impianti tecnici: — buono

stato di manutenzione generale: buono
servizi: buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'immobile è rappresentato da un appartamento in ottimo stato di conservazione, al piano primo su due livelli, abitazione e soffitta, in struttura di cemento armato. **Il primo livello,** o piano 1°, è composto da un ingresso, un soggiorno, un pranzo, una cucina, 2 bagni, un disimpegno, un ripostiglio, e tre camere da letto, un balcone, e un balcone/terrazzo, vedi planimetria stato di fatto allegata. La superfice **coperta lorda** in pianta P.1, è di **mq.143,00**, la **sup. netta** di pavimento balcone, terrazzo e ingresso è di **mq.47,40**, quella **coperta netta di pavimento** e di **mq.120,86**. L'altezza di piano è di **H=mt.2,75.** L'abitazione ha accesso dalla corte e scala comune sub.4 (ex sub.a) vedi elaborato planimetrico allegato. La superfice lorda esterna di piano è di **mq.143,00** (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). (Vedi foto e planimetria allegate). La classe energetica e l'APE non sono presenti.



Bagno



Disimpegno



Camera da Letto



Soggiorno/Pranzo



Balcone



Scala Condominiale

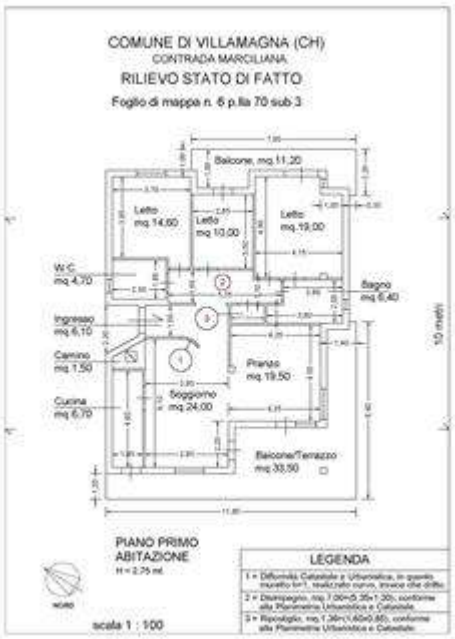
CONSISTENZA:

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

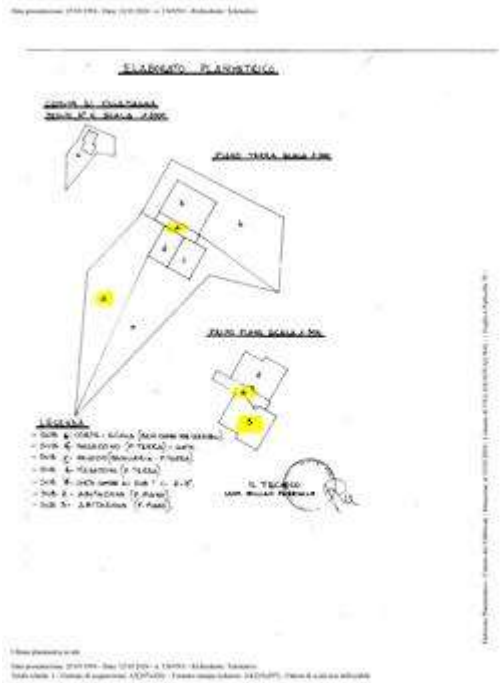
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale

Abitazione, Piano 1°, al lordo delle murature.	143,00	x	100 %	=	143,00
Balcone, Terrazzo e Ingresso	47,40	x	50 %	=	23,70
Totale:	**190,40**				**166,70**



Planimetria stato di fatto abitazione P.1



Elaborato planimetrico



Estratto di mappa Catastale, vegis

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (31/12/2023)

Valore minimo: 540,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione adottato per l'unità immobiliare oggetto di stima, è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione della stessa, come descritto nei precedenti capitoli, nonché dell'andamento (medio/basso) del mercato immobiliare nazionale ed oltre presente in questo momento storico. **2)** In particolare l'abitazione in oggetto costruita nel 1989, presenta un ottimo stato di conservazione, dotata di rifiniture murarie interne ed esterne, impianto di riscaldamento, elettrico, idrico sanitario e infissi interni esterni, nonchè di soffitta praticabile al 60%, rilevata e censita in sede della presente CTU. **3)** Per quanto sopra Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale dell'immobile, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze, Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo degli immobili, **800,00 €/mq.** per l'Abitazione con soffitta**.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	166,70	x	800,00	=	**133.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 133.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.680,00**

BENI IN VILLAMAGNA CONTRADA MARCILIANA, QUARTIERE MARCILIANA

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO B

sottotetto non abitabile a VILLAMAGNA Contrada Marciliana, quartiere Marciliana, della superficie commerciale di **99,36** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
l'immobile è rappresentato da una soffitta non rifinita, con un vano interno rifinito e dotato di bagno interno esclusivo, in ottimo stato di conservazione, in struttura di cemento armato, vedi foto allegate. La superfice **coperta lorda** in pianta P.2, è di **mq.165,60**, quella **coperta netta di pavimento** e di **mq.147,55**. L'altezza media nella zona praticabile (60%) è di **H=mt.2,25.** La soffitta ha accesso dalla corte e scala comune sub.4 (ex sub.a) vedi elaborato planimetrico allegato eplanimetrie allegate. La superfice lorda esterna di piano è di **mq.147,55** (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). (Vedi foto e planimetrie allegate).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° (sottotetto), ha un'altezza interna di 2,25 mt..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 70 sub. A (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VILLAMAGNA (CH), Via Varciliana
  Coerenze: Confina con appartamento sotto al piano 1, scala condominiale al lato.
  La soffitta è rappresentata da sottotetto non rifinito, con un vano rifinito e con bagno interno, vedi planimetria stato di fatto allegata.

L'intero edificio sviluppa 2+ il sottotetto piano, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 0.



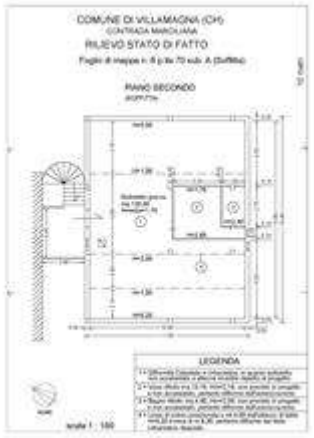
Elaborato Planimetrico Subalterni



Prospetto sud/Est, e ingresso Scala Condominiale



Ingresso Soffitta Piano 2°, su scala condominiale P.T.



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 mista (i più importanti centri limitrofi sono Chieti a 20 minuti di macchina, 13 km. e Francavilla al Mare 19 minuti in macchina, 16 km.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Paesaggio collinare coltivato a vigneti e uliveti. principali attrazioni da visitare a Villamagna sono: Fattoria Licia. Chiesa di Santa Maria Maggiore. Porta da Capo. Ex Chiesa di San Francesco. Chiesa di San Rocco..



Mappa SAT, della zona

COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 minuti — eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'immobile è rappresentato da una soffitta con ingresso autonomo, non rifinita, con un vano interno rifinito e dotato di bagno interno esclusivo, in ottimo stato di conservazione, in struttura di cemento armato, vedi foto allegate. La superfice **coperta lorda** in pianta P.2, è di **mq.165,60**, quella **coperta netta di pavimento** e di **mq.147,55**. L'altezza media nella zona praticabile (60%) è di **H=mt.2,25.** La soffitta ha accesso dalla corte e scala comune sub.4 (ex sub.a) vedi elaborato planimetrico allegato eplanimetrie allegate. La superfice lorda esterna di piano è di **mq.147,55** (compreso lo spessore dei muri perimetrali esterni). (Vedi foto e planimetrie allegate). La classe energetica e l'APE non sono presenti.





Ingresso sottotetto





Vano sottotetto rifinito.



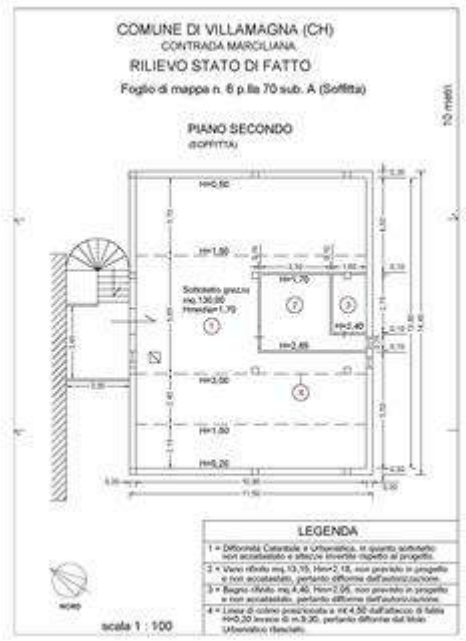

Bagno sottotetto

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sottotetto, Piano 2°, al lordo delle murature.	165,60	x	60 %	=	99,36
Totale:	**165,60**				**99,36**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (31/12/2023)

Valore minimo: 540,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione adottato per l'unità immobiliare oggetto di stima, è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione della stessa, come descritto nei precedenti capitoli, nonché dell'andamento (medio/basso) del mercato immobiliare nazionale ed oltre presente in questo momento storico. **2)** In particolare la soffitta in oggetto costruita nel 1989, presenta un ottimo stato di conservazione, per una soffitta, dotata in parte di rifiniture murarie interne ed esterne, collegata all'impianto idrico sanitario del fabbricato, fornita di infissi esterni, con un'altezza media praticabile al 60% di H=2,25. detta soffitta è stata rilevata in sede della presente CTU. **3)** Per quanto sopra Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale dell'immobile, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze, Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo dell' immobile, **800,00 €/mq.** per la Soffitta in oggetto**.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,36	x	800,00	=	**79.488,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.488,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 39.744,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1) Il criterio di valutazione adottato per l'unità immobiliare oggetto di stima, è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione della stessa, come descritto nei precedenti capitoli, nonché dell'andamento (medio/basso) del mercato immobiliare nazionale ed oltre presente in questo momento storico. **2)** In particolare l'abitazione in oggetto costruita nel 1989, presenta un generale ottimo stato di conservazione, dotata di rifiniture murarie interne ed esterne, impianto di riscaldamento, elettrico, idrico sanitario e infissi interni esterni, nonchè di soffitta praticabile al 60%, rilevata e censita in sede della presente CTU. **3)** Per quanto sopra Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale dell'immobile, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze, Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo degli immobili, **800,00 €/mq.** per l'Abitazione con soffitta, **700,00 €/mq.** per il Negozio (visto il buono stato di conservazione e l'altezza considerevole di H=3,80), e **500,00 €/mq.** per il magazzino (visto il buono stato di conservazione e l'altezza considerevole di H=3,80)**.**

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

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	166,70	0,00	133.360,00	66.680,00
B	sottotetto non abitabile	99,36	0,00	79.488,00	39.744,00
				212.848,00 €	**106.424,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.724,00**

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: **€. 103.724,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2024

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **deposito commerciale** a VILLAMAGNA Contrada Marciliana, quartiere Marciliana, della superficie commerciale di **54,13** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

l'immobile è rappresentato da un Magazzino in buono stato di conservazione, al piano terra, in struttura di cemento armato, vedi planimetria stato di fatto allegata. La superfice **coperta lorda** in pianta è di **mq.54,13**, la **sup. netta** di pavimento è di **mq.47,40**, quella **coperta netta di pavimento** e di **mq.48,00**. L'altezza di piano è di **H=mt.3,80.** Il magazzino ha accesso dalla corte comune sub.8 (ex- sub.e), e dalla scala comune sub.4 (ex-sub.a), vedi elaborato planimetrico allegato. La superfice lorda esterna di piano di **mq.54,13** comprende lo spessore dei muri perimetrali esterni, vedi foto e planimetria, allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 70 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, rendita 152,87 Euro, indirizzo catastale: VILLAMAGNA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 0.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**54,13 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 8.882,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 8.882,50**
Data della valutazione:	**17/05/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/01/2024 a firma di Verbale di pignoramento Tribunale di Chieti ai nn. rep.60 di repertorio, trascritta il 08/02/2024 a Chieti ai nn. 2598R.g./2045R.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili, Rep. n°60, del 29.01.2024, Tribunale di Chieti-Ufficio NEP- Trascritto a Chieti il 08.02.2024, ai nn.2598 R.g. e 2045 R.p.

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Chieti, Rep.388, del 22.06.2018. (dal 22/06/2018), con atto stipulato il 22/06/2018 a firma di Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Chieti ai nn. Rep.388 di repertorio, trascritto il 05/12/2018 a Chieti ai nn. 20641R.g.-15346R.p.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Cessione di diritti a titolo oneroso per Notaio Cardella di Guardiagrele (CH), in data 30.12.2021, Rep.13821/9718, Trascritto a Chieti il 25.01.2022, ai nn.1282 R.g. e 1036 R.p. (dal 30/12/2021), con atto stipulato il 30/12/2021 a firma di Notaio Cardella, di Guardiagrele (CH) ai nn. 13821/9718 di repertorio, trascritto il 25/01/2022 a Chieti ai nn. 1282R.g.-1036R.p.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione per Notaio Pretaroli di Chieti. (dal 04/05/1994 fino al 22/06/2018), con atto stipulato il 04/05/1994 a firma di Notaio Pretaroli di Chieti. ai nn. Rep.40779 di repertorio, trascritto il 25/05/1994 a Chieti ai nn. 7658R.g./6039R.p.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante alla concessione edilizia n.1141/1984 **N. Concessione Edilizia in Variante, Prot. 1488/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato Rurale, presentata il 03/09/1987, rilasciata il 09/06/1988 con il n. 1488 di protocollo, agibilità del 07/02/1989 con il n. 1 di protocollo

Concessione edilizia **N. Concessione Edilizia, Prot. 1141/1984** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato Rurale, presentata il 09/11/1983, rilasciata il 24/05/1984 con il n. 1141 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.4, del 28.01.2011, l'immobile ricade in zona Zona E.3, Agricola di rispetto paesaggistico-ambientale (tutela). Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato Urbanistico Allegato.. Vedi Certificato Urbanistico Allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Porte e finestre non presenti o riposizionate in mappa catastale, vedi nota 1 e 2 su Planimetria Stato di Fatto, Magazzino, allegata. (normativa di riferimento: Legge 26 febbraio 1994, n. 133, e ss.ii. - Catasto Edilizio Urbano.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oneri Tecnico Incaricato, per Aggiornamento catastale: €.500,00
- Diritti Catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

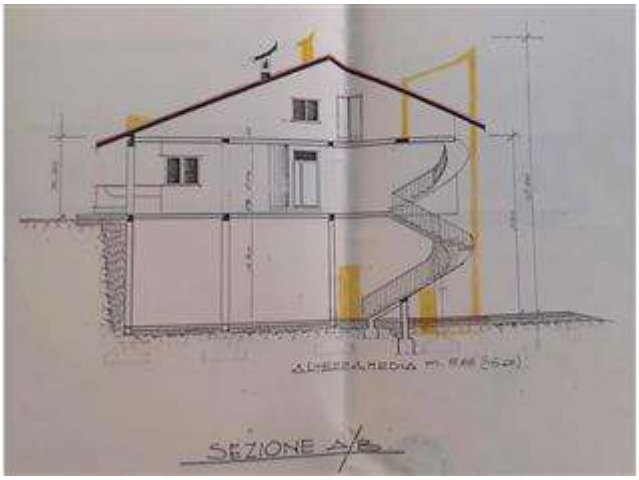
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Magazzino non presente nel progetto autorizzato con Concessione Edilizia in variante 1488/1988. (normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Villamagna)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria, e versamento diritti e oneri di sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- CILA a sanatoria, presso il Comune, Oneri Tecnico Incaricato: €.1.000,00
- Oneri di sanatoria: €.1.000,00
- Diritti segreteria comunale: €.100,00
- Costi per rimozione di tamponature e tramezzature esistenti. : €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.
L'immobile può essere regolarizzato come segue: - con CILA a sanatoria, nei limiti delle norme regionali e locali, che prevedono l'utilizzazione e la chiusura delle superfici di porticati, logge, terrazzi coperti e sottotetti, che ricadono all'interno delle sagome dei fabbricati, nel rispetto delle normative igienico/sanitarie , regolamenti locali, L.R.16/2009, Artt.1 e 4, o eventuali altre per specifiche destinazioni urbanistiche, commerciali, turistihe e agro-turistiche, o accessorie, vedi anche C.E n.1729/1991 già rilasciata. - o anche regolarizzarlo, rimuovendo le tamponature e tramezzature esistenti, riportandolo a portico per rimessa macchine e attrezzi, come da grafici autorizzati C.E. n°1488/1988. Naturalmente la sanatoria con L.R.16/2009 o altre, riduce o elimina i costi di rimozione tamponature e tramezzature adattandoli all'intervento specifico.



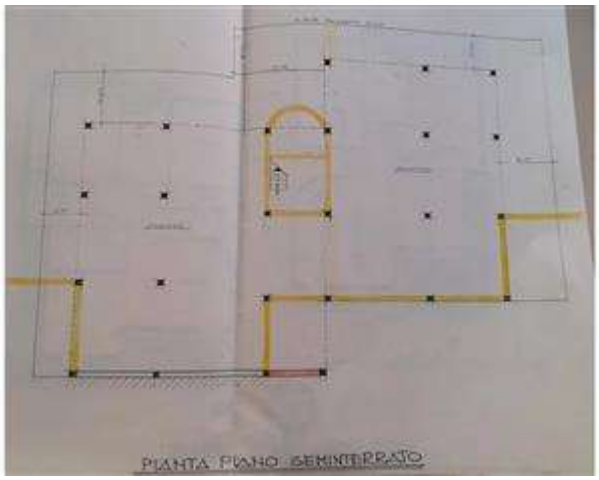
Sezione Autorizzata, C.E. n.1488/1988



Magazzino, Rilievo Stato di Fatto



Planimetria Catastale



Planimetria Autorizzata, C.E. n.1488/1988

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLAMAGNA CONTRADA MARCILIANA, QUARTIERE MARCILIANA

DEPOSITO COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito commerciale a VILLAMAGNA Contrada Marciliana, quartiere Marciliana, della superficie commerciale di **54,13** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
l'immobile è rappresentato da un Magazzino in buono stato di conservazione, al piano terra, in struttura di cemento armato, vedi planimetria stato di fatto allegata. La superfice **coperta lorda** in pianta è di **mq.54,13**, la **sup. netta** di pavimento è di **mq.47,40**, quella **coperta netta di pavimento** e di **mq.48,00**. L'altezza di piano è di **H=mt.3,80.** Il magazzino ha accesso dalla corte comune sub.8 (ex- sub.e), e dalla scala comune sub.4 (ex-sub.a), vedi elaborato planimetrico allegato. La superfice lorda esterna di piano di **mq.54,13** comprende lo spessore dei muri perimetrali esterni, vedi foto e planimetria, allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 70 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, rendita 152,87 Euro, indirizzo catastale: VILLAMAGNA

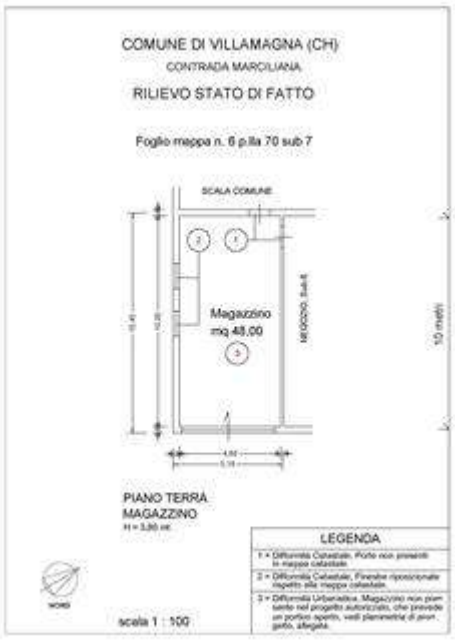
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 0.



Ingresso magazzino, su corte e Scala Condominiale.le



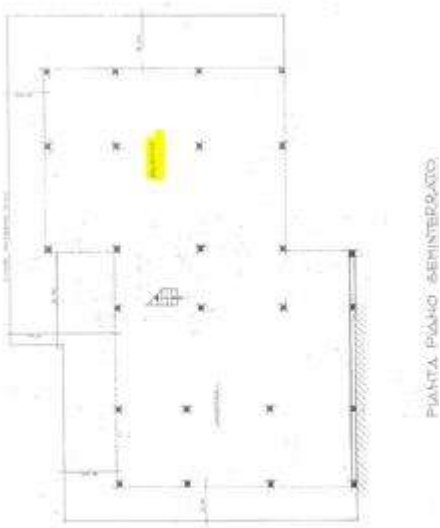
Ingresso Magazzino da P.T. su scala condominiale P.T.



Magazzino, Stato di fatto Rilevato.



Planimetria Catastale, in Atti



Planimetria Autorizzata, Piano Terra (Portico)



Elaborato Planimetrico, Magazzino

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 mista (i più importanti centri limitrofi sono Chieti a 20 minuti di macchina, 13 km. e Francavilla al Mare 19 minuti in macchina, 16 km.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Paesaggio collinare coltivato a vigneti e uliveti. principali attrazioni da visitare a Villamagna sono: Fattoria Licia. Chiesa di Santa Maria Maggiore. Porta da Capo. Ex Chiesa di San Francesco. Chiesa di San Rocco..



Mappa SAT, della zona





COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 minuti — eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'immobile è rappresentato da un Magazzino in buono stato di conservazione, al piano terra, in struttura di cemento armato, vedi planimetria stato di fatto allegata. La superfice **coperta lorda** in pianta è di **mq.54,13**, la **sup. netta** di pavimento è di **mq.47,40,** l'altezza di piano è di **H=mt.3,80.** Il magazzino ha accesso dalla corte comune sub.8 (ex- sub.e), e dalla scala comune sub.4 (ex-sub.a), vedi elaborato planimetrico allegato. La superfice lorda esterna di piano di **mq.54,13** comprende lo spessore dei muri perimetrali esterni, vedi foto e planimetria, allegate. La classe energetica e l'APE non sono presenti. Vedi Planimetria stato di fatto Rilevato, dettagliata.









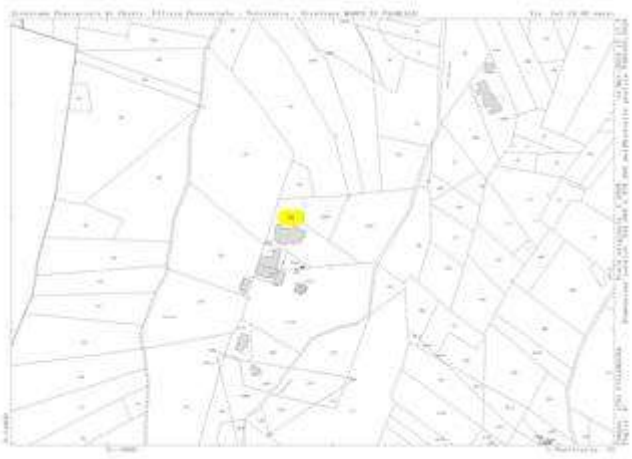


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	54,13	x	100 %	=	54,13
Totale:	**54,13**				**54,13**



Estratto di mappa Catastale, vegis



Stato di Fatto, Rilevato

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (31/12/2023)

Valore minimo: 265,00

Valore massimo: 530,00

Note: Il valore applicato, considera l'ottimo stato di conservazione e l'altezza interna notevole, del magazzino in oggetto, di H=3,80.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione adottato per l'unità immobiliare oggetto di stima, è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione della stessa, come descritto nei precedenti capitoli, nonché dell'andamento (medio/basso) del mercato immobiliare nazionale ed oltre presente in questo momento storico. **2)** In particolare il magazzino in oggetto costruita nel 1989, presenta un buono stato di conservazione, dotato di rifiniture murarie in parte, interne ed esterne, e infissi interni esterni. **3)** Per quanto sopra Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale dell'immobile, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza lorda del locale. Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo dell'immobili, **500,00 €/mq.** per il magazzino**.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	54,13	x	500,00	=	**27.065,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.065,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.532,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1) Il criterio di valutazione adottato per l'unità immobiliare oggetto di stima, è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione della stessa, come descritto nei precedenti capitoli, nonché dell'andamento (medio/basso) del mercato immobiliare nazionale ed oltre presente in questo momento storico. **2)** In particolare Il Magazzino in oggetto costruito nel 1989, presenta un buono stato di conservazione, dotato di rifiniture murarie in parte,

interne ed esterne, e infissi interni/esterni. **3)** Per quanto sopra Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale dell'immobile, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze, Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo dell' immobile, **500,00 €/mq.** per il magazzino (visto il buono stato di conservazione e l'altezza considerevole di H=3,80)**.**

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

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	deposito commerciale	54,13	0,00	27.065,00	13.532,50
				27.065,00 €	**13.532,50** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 8.882,50**

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: **€. 8.882,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2024

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a VILLAMAGNA Contrada Marciliana, quartiere Marciliana, della superficie commerciale di **96,60** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
l'immobile è rappresentato da un Negozio in buono stato di conservazione, al piano terra, in struttura di cemento armato, vedi planimetria stato di fatto allegata. La superfice **coperta lorda** in pianta è di **mq.93,60**, la **sup. netta** di pavimento è di **mq.84,50,** l'altezza di piano è di **H=mt.3,80.** Il negozio ha accesso dalla corte comune sub.8 (ex- sub.e), e dalla scala comune sub.4 (ex-sub.a), vedi elaborato planimetrico allegato. La superfice lorda esterna di piano di **mq.93,60** comprende lo spessore dei muri perimetrali esterni, vedi foto e planimetria, allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 70 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, rendita 848,54 Euro, indirizzo catastale: VILLAMAGNA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 0.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**96,60 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 29.160,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 29.160,00**
Data della valutazione:	**17/05/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/01/2024 a firma di Verbale di pignoramento Tribunale di Chieti ai nn. rep.60 di repertorio, trascritta il 08/02/2024 a Chieti ai nn. 2598R.g./2045R.p., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili, Rep. n°60, del 29.01.2024, Tribunale di Chieti-Ufficio NEP- Trascritto a Chieti il 08.02.2024, ai nn.2598 R.g. e 2045 R.p.

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Chieti, Rep.388, del 22.06.2018. (dal 22/06/2018), con atto stipulato il 22/06/2018 a firma di Decreto di trasferimento immobili Tribunale di Chieti ai nn. Rep.388 di repertorio, trascritto il 05/12/2018 a Chieti ai nn. 20641R.g.-15346R.p.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Cessione di diritti a titolo oneroso per Notaio Cardella di Guardiagrele (CH), in data 30.12.2021, Rep.13821/9718, Trascritto a Chieti il 25.01.2022, ai nn.1282 R.g. e 1036 R.p. (dal 30/12/2021), con atto stipulato il 30/12/2021 a firma di Notaio Cardella, di Guardiagrele (CH) ai nn. 13821/9718 di repertorio, trascritto il 25/01/2022 a Chieti ai nn. 1282R.g.-1036R.p.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione per Notaio Pretaroli di Chieti. (dal 04/05/1994 fino al 22/06/2018), con atto stipulato il 04/05/1994 a firma di Notaio Pretaroli di Chieti. ai nn. Rep.40779 di repertorio, trascritto il 25/05/1994 a Chieti ai nn. 7658R.g./6039R.p.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante alla concessione edilizia n.1141/1984 **N. Concessione Edilizia in Variante, Prot. 1488/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato Rurale, presentata il 03/09/1987, rilasciata il 09/06/1988 con il n. 1488 di protocollo, agibilità del 07/02/1989 con il n. 1 di protocollo

Concessione edilizia **N. Concessione Edilizia, Prot. 1141/1984** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un Fabbricato Rurale, presentata il 09/11/1983, rilasciata il 24/05/1984 con il n. 1141 di protocollo

N. Concessione Edilizia, Prot. 1729/1991 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio d'Uso di Locali esistenti per Rimessa Attrezzi a Spaccio Aziendale per vendita di carne suina e cinghiali., presentata il 08/04/1991, rilasciata il 26/07/1991 con il n. 1729 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.4, del 28.01.2011, l'immobile ricade in zona Zona E.3, Agricola di rispetto paesaggistico-ambientale (tutela). Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedi Certificato Urbanistico Allegato.. Vedi Certificato Urbanistico Allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Porte e finestre non presenti o riposizionate in mappa catastale, vedi nota 1 e 2 su Planimetria Stato di Fatto, Magazzino, allegata. (normativa di riferimento: Legge 26 febbraio 1994, n. 133, e ss.ii. - Catasto Edilizio Urbano.)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Oneri Tecnico Incaricato, per Aggiornamento catastale: €.500,00
- Diritti Catastali: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Negozio presente in parte nel progetto autorizzato, con Concessione Edilizia per cambio d'uso n°1729/1991. (normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Villamagna)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA a sanatoria, e versamento diritti e oneri di sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

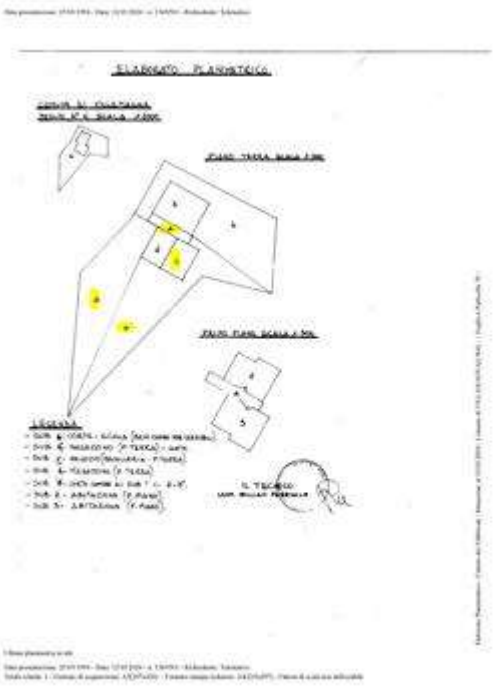
- CILA a sanatoria, presso il Comune, Oneri Tecnico Incaricato: €.1.000,00
- Oneri di sanatoria: €.1.000,00
- Diritti segreteria comunale: €.100,00
- Costi per rimozione di tamponature e tramezzature esistenti. : €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.
L'immobile può essere regolarizzato come segue: - con CILA a sanatoria, nei limiti delle norme regionali e locali, che prevedono l'utilizzazione e la chiusura delle superfici di porticati, logge, terrazzi coperti e sottotetti, che ricadono all'interno delle sagome dei fabbricati, nel rispetto delle normative igienico/sanitarie , regolamenti locali, L.R.16/2009, Artt.1 e 4, o eventuali altre per specifiche destinazioni urbanistiche, commerciali, turistihe e agro-turistiche, o accessorie, vedi anche C.E n.1729/1991 già rilasciata. - o anche regolarizzarlo, rimuovendo le tamponature e tramezzature esistenti, riportandolo a portico per rimessa macchine e attrezzi, come da grafici autorizzati C.E. n°1488/1988. Naturalmente la sanatoria con L.R.16/2009 o altre, riduce o elimina i costi di rimozione tamponature e tramezzature adattandoli all'intervento specifico.

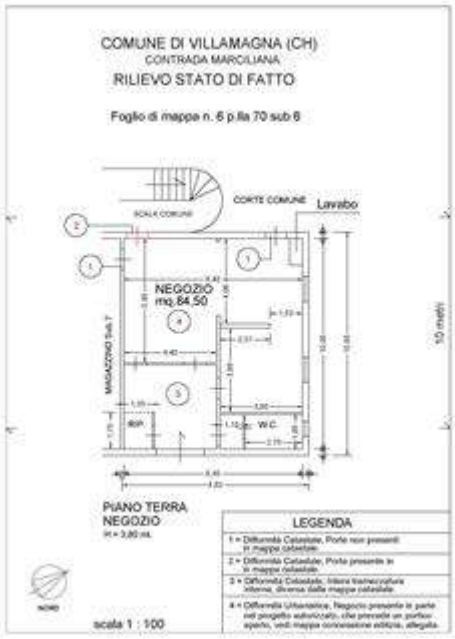


Sezione Autorizzata, C.E. n.1488/1988

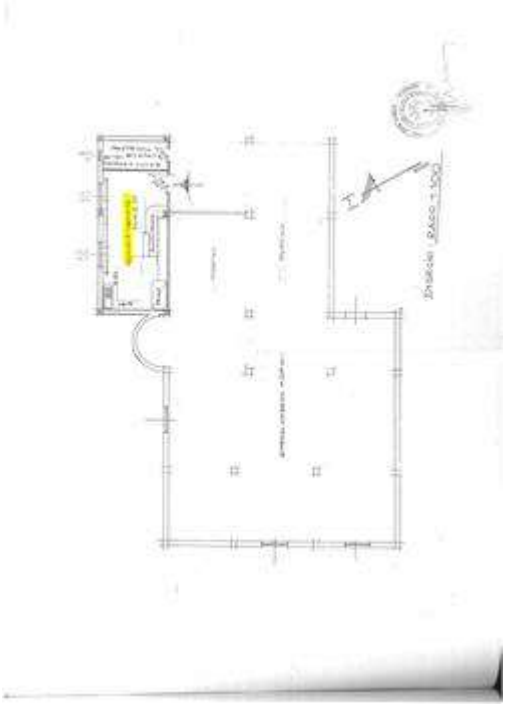

Planimetri catastale, agli Atti.



Elaborato Planimetrico, Negozio.



Rilievo stato di fatto



Planimetria Autorizzata, C.E. n.1729/1991

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLAMAGNA CONTRADA MARCILIANA, QUARTIERE MARCILIANA

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a VILLAMAGNA Contrada Marciliana, quartiere Marciliana, della superficie commerciale di **96,60** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
l'immobile è rappresentato da un Negozio in buono stato di conservazione, al piano terra, in struttura di cemento armato, vedi planimetria stato di fatto allegata. La superfice **coperta lorda** in pianta è di **mq.93,60**, la **sup. netta** di pavimento è di **mq.84,50,** l'altezza di piano è di **H=mt.3,80.** Il negozio ha accesso dalla corte comune sub.8 (ex- sub.e), e dalla scala comune sub.4 (ex-sub.a), vedi elaborato planimetrico allegato. La superfice lorda esterna di piano di **mq.93,60** comprende lo spessore dei muri perimetrali esterni, vedi foto e planimetria, allegate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,80 mt..Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 70 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, rendita 848,54 Euro, indirizzo catastale: VILLAMAGNA

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1994 ristrutturato nel 0.



Ingresso negozio, su corte comune e Scala Condominiale.le



Ingresso negozio da P.T. su scala condominiale P.T.









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 mista (i più importanti centri limitrofi sono Chieti a 20 minuti di macchina, 13 km. e Francavilla al Mare 19 minuti in macchina, 16 km.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Paesaggio collinare coltivato a vigneti e uliveti. principali attrazioni da visitare a Villamagna sono: Fattoria Licia. Chiesa di Santa Maria Maggiore. Porta da Capo. Ex Chiesa di San Francesco. Chiesa di San Rocco..





Mappa SAT, della zona



COLLEGAMENTI

superstrada distante 5 minuti — eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: — nella media

luminosità: — buono

panoramicità: — nella media

impianti tecnici: buono
stato di manutenzione generale: buono
servizi: buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

l'immobile è rappresentato da un negozio in ottimo stato di conservazione, al piano terra, in struttura di cemento armato, vedi planimetria stato di fatto allegata. La superfice **coperta lorda** in pianta è di **mq.96,90**, la **sup. netta** di pavimento è di **mq.84,50,** l'altezza di piano è di **H=mt.3,80.** Il negozio ha accesso dalla corte comune sub.8 (ex- sub.e), e dalla scala comune sub.4 (ex-sub.a) tramite il magazzino contiguo, vedi elaborato planimetrico allegato. La superfice lorda esterna di piano di **mq.96,90** comprende lo spessore dei muri perimetrali esterni, vedi foto e planimetria, allegate. La classe energetica e l'APE non sono presenti. Vedi Planimetria stato di fatto Rilevato, dettagliata.







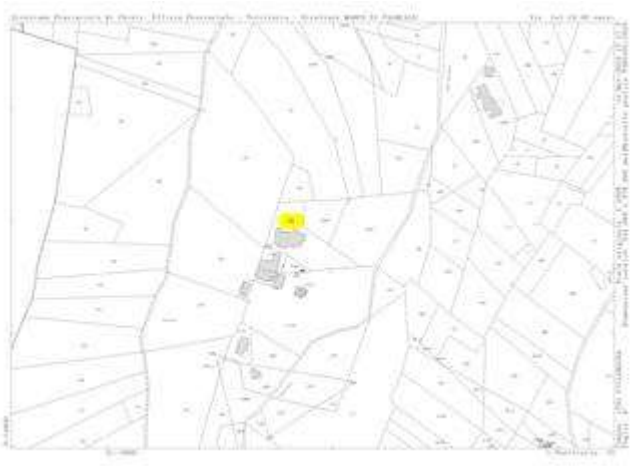

CONSISTENZA:

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

Immobiliari

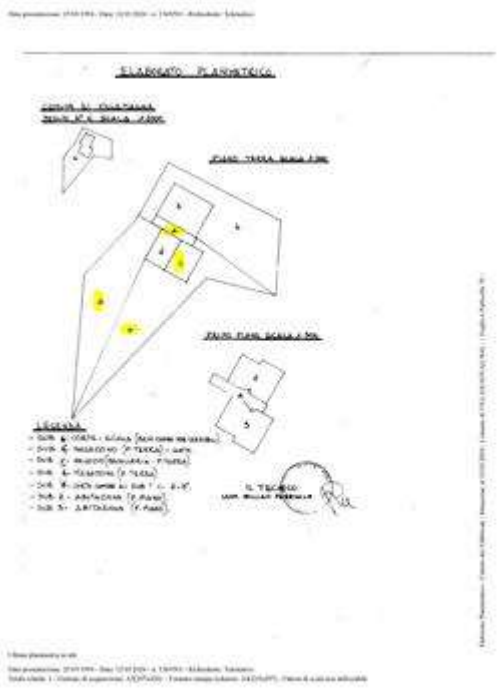
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	96,60	x	100 %	=	96,60
Totale:	**96,60**				**96,60**





Estratto di mappa Catastale, vegis



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Entrate (31/12/2023)

Valore minimo: 530,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Il valore applicato, considera l'ottimo stato di conservazione e l'altezza interna notevole, del negozio in oggetto, di H=3,80.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione adottato per l'unità immobiliare oggetto di stima, è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione della stessa, come descritto nei precedenti capitoli, nonché dell'andamento (medio/basso) del mercato immobiliare nazionale ed oltre presente in questo momento storico. **2)** In particolare il negozio in oggetto costruita nel 1994, presenta un ottimo stato di conservazione, dotato di rifiniture murarie interne ed esterne, e infissi interni esterni. **3)** Per quanto sopra Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale dell'immobile, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza lorda del locale. Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo dell'immobili, **700,00 €/mq.** per il negozio**.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,60	x	700,00	=	**67.620,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.620,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 33.810,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

1) Il criterio di valutazione adottato per l'unità immobiliare oggetto di stima, è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione della stessa, come descritto nei precedenti capitoli, nonché dell'andamento (medio/basso) del mercato immobiliare nazionale ed oltre presente in questo momento storico. **2)** In particolare Il Negozio in oggetto costruito nel 1994, presenta un ottimo stato di conservazione, dotato di rifiniture murarie interne ed esterne e infissi interni/esterni. **3)** Per quanto sopra Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale dell'immobile, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze, Per

tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo dell' immobile, 7**00,00 €/mq.** per il negozio (visto il buono stato di conservazione e l'altezza considerevole di H=3,80)**.**

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	96,60	0,00	67.620,00	33.810,00
				67.620,00 €	**33.810,00** €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.160,00**

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: **€. 29.160,00**

data 17/05/2024

il tecnico incaricato

Carlo Recchione