



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 90/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:  
Avv. Antonella TARABORRELLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**FABIO D'ANDREAGIOVANNI**

CF:DNDFBA68L10C632I  
con studio in CHIETI (CH) Via D. Spezioli n. 58  
telefono: 0871402410  
email: fabiodag68@gmail.com  
PEC: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Abitazione indipendente disposta su più livelli** a POGGIOFIORITO C.da Martorella 84, della superficie commerciale di **223,75** mq per la quota di:

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

Trattasi di una unità abitativa indipendente posta su più livelli, piano terra, mezzanino e primo, oltre al piano secondo sottotetto destinato a locali di sgombero. L'abitazione è così distribuita: al piano terra ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e una camera da letto; al piano ammezzato un w.c.; al piano primo disimpegno 4 camere da letto, bagno e balcone; al piano secondo sottotetto tre locali di sgombero. Tutti i piani citati sono collegati da scala interna. Inoltre sono presenti due corti poste anteriormente e posteriormente all'edificio.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria di accatastamento presente agli atti in quanto l'unità abitativa, che di fatto è unica, è individuata con due distinte planimetrie catastali, inoltre nelle planimetrie presenti agli atti non è indicato il w.c. posto al piano mezzano e la corte prospiciente l'ingresso (All. B "planimetrie catastali presenti agli atti", All. C "planimetria per variazione catastale-sato dei luoghi").

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4033-4034 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: C.DA MARTORELLA, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita, Atto del 3.08.2001 Notaio Messina Saverio di Guardiagrele (CH) Rep. n. 54006, Trascritto a Chieti 8.08.2001 al n. 9177  
Coerenze: I confini individuati sono i seguenti: ad ovest con strada comunale, a nord con la particella 4065, ad est con le particelle 4067 e 4068 e a sud con la particella 4056.
- foglio 8 particella 4035-4036 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: C.DA MARTORELLA, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita, Atto del 3.08.2001 Notaio Messina Saverio di Guardiagrele (CH) Rep. n. 54006, Trascritto a Chieti 8.08.2001 al n. 9177  
Coerenze: I confini individuati sono i seguenti: ad ovest con strada comunale, a nord con la particella 4065, ad est con le particelle 4067 e 4068 e a sud con la particella 4056.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile è stato costruito in epoca antecedente al 1942.

**A.1** **altro terreno**, composto da Corti esclusive.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	223,75 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,20 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.000,00
Data della valutazione:	28/10/2022

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Gli esecutati risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

(All. E "visure ipotecarie aggiornate al 19.10.2022)

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/08/2001 a firma di Notaio MESSINA Saverio ai nn. 45007 di repertorio, iscritta il 08/08/2001 a CHIETI ai nn. 12199/1661, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 123949,66.

Importo capitale: 61974,83.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 17/11/2008 a firma di EQUITALIA PRAGMA SPA ai nn. 34120 di repertorio, iscritta il 24/11/2008 a CHIETI ai nn. 25087/4416, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA LEGALE - RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI.

Importo ipoteca: 131482,30.

Importo capitale: 65741,15

ipoteca **legale**, stipulata il 13/01/2015 a firma di EQUITALIA CANTRO SPA ai nn. 683/3215 di repertorio, iscritta il 19/01/2015 a CHIETI ai nn. 781/46, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA LEGALE - RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: 343840,28.

Importo capitale: 171920,14

ipoteca **legale**, stipulata il 27/01/2016 a firma di EQUITALIA CENTRO SPA ai nn. 967/3216 di repertorio, iscritta il 28/01/2016 a CHIETI ai nn. 1492/142, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA CONC.  
AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 69220,74.

Importo capitale: 34610,37

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/08/2001 a firma di NOTAIO MESSINA SAVERIO ai nn. 45007 di repertorio, registrata il 08/08/2001 a CHIETI ai nn. 1661, iscritta il 22/07/2021 a CHIETI ai nn. 13428/1323, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA IN RINNOVAMENTO - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 123949,66.

Importo capitale: 61974,83.

Durata ipoteca: 20 anni

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/07/2022 a firma di UFF.GIUD.TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 795 di repertorio, trascritta il 24/08/2022 a CHIETI ai nn. 16081/12757, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di immobile <b>NON</b> in condominio.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile è pervenuto ai signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* giusto atto di compravendita a rogito Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 3/08/2001 Rep. 45006, trascritto a Chieti 8/08/2001 ai nn. 12198/9177 da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , pertanto gli attuali proprietari (esecutati) sono proprietari dell'immobile da oltre 20 anni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita Notaio Messina del 3.08.2001 Rep. 45006

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita Notaio Messina del 3.08.2001 Rep. 45006

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare secondo informazioni acquisite in loco e presso gli uffici comunali è ubicato in Zona E (agricola) ed è stato edificato nello stato in cui trovasi oggi (volumetricamente e per superficie) come fabbricato rurale nel periodo pre bellico, prima della legge urbanistica del 1942.

Agli atti comunali è presente solo una D.I.A. redatta ai sensi dell'art. 2 c. 60 Legge 662/96 Prot. 827 del 9.03.2001, presentata dal sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in cui si comunicavano sostanzialmente l'esecuzione di interventi di rifacimento di alcuni solai. Alla D.I.A. risulta allegata una relazione tecnica a firma del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Geom. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di Ortona ed alcune foto, nessun grafico allegato.

Nessuna altra documentazione relativa alla regolarità edilizia dell'immobile è presente agli atti comunali così come comunicato dall'ufficio tecnico del Comune di Poggiofiorito (All. D "documentazione urbanistica").

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. ai sensi dell'art. 2 comma 60 della L. 662/96 N. 827, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento di alcuni solai interpiano, presentata il 09/03/2001 con il n. 827 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC n. 8 del 29.03.2017 "Variante specifica al PRG" , l'immobile ricade in zona E Agricola

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Da informazioni assunte il fabbricato è stato edificato nello stato in cui trovasi oggi (volumetricamente e per superficie) in epoca pre bellica, prima della legge urbanistica del 1942. Pertanto la costruzione è stata eseguita in assenza di titoli abilitativi in quanto, secondo la normativa nazionale dell'epoca, non previsti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Negli archivi comunali non sono presenti atti autorizzativi relativi alla costruzione dell'immobile, fatta eccezione per una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) redatta ai sensi dell'art. 2 comma 60 L. 662/96 presentata presso il comune di Poggiofiorito per l'esecuzione di lavori di rifacimento di alcuni solai. L'immobile risulta .

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobiliare attualmente è individuata in catasto con due distinte planimetrie mentre di fatto trattasi di unica unità funzionale. Inoltre si sono rilevate lievi difformità nella distribuzione interna dei locali, il bagno posto al piano ammezzato non è indicato nelle planimetrie presenti agli atti così come non è indicata la corte esclusiva antistante il fabbricato. Non si comprende come mai nella pratica catastale del 25.06.2001 n. 180989 presentata per la costituzione dell'immobile al catasto urbano, non si sia proceduto quantomeno all'aggiornamento della sagoma del fabbricato e alla fusione catastale delle due unità oggetto di compravendita.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: la redazione del tipo mappale per l'aggiornamento della sagoma del fabbricato, la fusione catastale delle due unità, l'indicazione del w.c. al piano mezzano, la diversa distribuzione interna e l'indicazione della corte esclusiva anteriore (All. C "planimetria per variazione catastale").

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

Costi di regolarizzazione:

- Per redazione tipo mappale e per le variazioni planimetriche, oneri compresi, ad oggi: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Negli archivi comunali non sono presenti atti autorizzativi relativi alla costruzione dell'immobile, fatta eccezione per una D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) redatta i sensi dell'art. 2 comma 60 L. 662/96 presentata presso il comune di Poggiofiorito per l'esecuzione di lavori di rifacimento di alcuni solai. L'immobile risulta .

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

BENI IN POGGIOFIORITO C.DA MARTORELLA 84

## ABITAZIONE INDIPENDENTE DISPOSTA SU PIÙ LIVELLI

DI CUI AL PUNTO A

**Abitazione indipendente disposta su più livelli** a POGGIOFIORITO C.da Martorella 84, della superficie commerciale di **223,75** mq per la quota di:

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

Trattasi di una unità abitativa indipendente posta su più livelli, piano terra, mezzanino e primo, oltre al piano secondo sottotetto destinato a locali di sgombero. L'abitazione è così distribuita: al piano terra ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e una camera da letto; al piano ammezzato un w.c.; al piano primo disimpegno 4 camere da letto, bagno e balcone; al piano secondo sottotetto tre locali di sgombero. Tutti i piani citati sono collegati da scala interna. Inoltre sono presenti due corti poste anteriormente e posteriormente all'edificio.

Lo stato dei luoghi non risulta conforme alla planimetria di accatastamento presente agli atti in quanto l'unità abitativa, che di fatto è unica, è individuata con due distinte planimetrie catastali, inoltre nelle planimetrie presenti agli atti non è indicato il w.c. posto al piano mezzano e la corte prospiciente l'ingresso (All. B "planimetrie catastali presenti agli atti", All. C "planimetria per variazione catastale-sato dei luoghi").

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4033-4034 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: C.DA MARTORELLA, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita, Atto del 3.08.2001 Notaio Messina Saverio di Guardiagrele (CH) Rep. n. 54006, Trascritto a Chieti 8.08.2001 al n. 9177  
Coerenze: I confini individuati sono i seguenti: ad ovest con strada comunale, a nord con la particella 4065, ad est con le particelle 4067 e 4068 e a sud con la particella 4056.
- foglio 8 particella 4035-4036 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: C.DA MARTORELLA, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita, Atto del 3.08.2001 Notaio Messina Saverio di Guardiagrele (CH) Rep. n. 54006, Trascritto a Chieti

8.08.2001 al n. 9177

Coerenze: I confini individuati sono i seguenti: ad ovest con strada comunale, a nord con la particella 4065, ad est con le particelle 4067 e 4068 e a sud con la particella 4056.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, . Immobile è stato costruito in epoca antecedente al 1942.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità abitativa indipendente edificata nel periodo pre bellico contiguo ad altro corpo di fabbrica, sito in C.da Martorella n. 84 Comune di Poggiofiorito (CH). L'abitazione è così distribuita: al piano terra ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno e una camera da letto; al piano ammezzato un w.c.; al piano primo disimpegno 4 camere da letto, bagno e balcone; al piano secondo sottotetto tre locali di sgombero. Tutti i piani citati sono collegati da scala interna. Inoltre sono presenti due corti poste anteriormente e posteriormente all'edificio.

La struttura portante è in muratura dello spessore di circa 60 cm, i solai interpiano in latero cemento. Le finiture sono di discreta qualità e fattura considerata l'epoca della costruzione, pavimenti parte in monocottura e parte in scaglie di marmo, cucina e bagno rivestiti in ceramica, infissi di finestre parte in legno e parte in PVC con persiane ad ante, porte interne il legno tamburato, porta d'ingresso in alluminio e vetro. L'appartamento è fornito di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento. La corte esterna posta anteriormente all'ingresso, delimitata da rete metallica e cancellate, è pavimentata con massetto cementizio (All. F "documentazione fotografica").

#### 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	
Parte abitativa posta al piano terra e primo al lordo delle murature	202,00	x	100 %	=	202,00	
Balcone al piano primo, superficie netta	20,00	x	33 %	=	6,60	
Soffitta posta al piano secondo, al lordo delle murature	101,00	x	15 %	=	15,15	

<b>Totale:</b>	<b>323,00</b>	<b>223,75</b>
----------------	---------------	---------------

#### ACCESSORI:

**altro terreno**, composto da Corti esclusive.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corti esclusive	132,00	x	10 %	=	13,20
<b>Totale:</b>	<b>132,00</b>				<b>13,20</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio - Uffici di Chieti (O.M.I.) (25/10/2022)

Valore minimo: 375,00

Valore massimo: 550,00

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato della piena proprietà dell'immobile si è ritenuto opportuno procedere con due distinte metodologie di stima, analitica o per capitalizzazione del reddito e comparativa.

Nel primo caso si è tenuto conto del canone di locazione espresso in €/mq. di superficie rivalutata e raggugliata, debitamente capitalizzato, dato estrapolato dai tabulati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio con riferimento specifico all'ubicazione ed alla destinazione e tipologia valori riferiti al I° semestre 2022, determinando tale valore in € 1,80/mq (valore di locazione minimo € 1,90/mq., valore di locazione massimo € 2,20/mq.) .

Nel secondo caso, del valore unitario al mq. di superficie rivalutata e raggugliata. Per il valore al mq., oltre ai dati OMI, (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio del I° semestre 2022, con riferimento specifico all'ubicazione ed alla destinazione e tipologia, si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari ed operatori economici del settore. Altri fattori che hanno influito sulla determinazione del valore al mq. è il perdurare della contrazione del mercato immobiliare che ha portato ad un aumento considerevole di immobili sul mercato molti dei quali invenduti, e l'aumento delle procedure di espropri giudiziari che portano sul mercato un'ampia offerta di immobili con prezzi ribassati anche del 20-30%. Pertanto il valore di stima utilizzato per la valutazione comparativa per l'abitazione di tipo economico può essere considerato congruo in €400,00/mq.

##### Stima Analitica

(Mq. x Canone di locazione mensile lordo al mq. - Spese presunte 40% x Saggio di capitalizzazione 3,5 %)

- Mq. 237,00 x €1,80 – 40% = €255,96
- €255,96 x 12 = €3.071,52 (canone annuo di locazione al netto delle spese)
- €3.071,52 / 3,5 % = **€87.857,71 (valore di stima analitica)**

##### Stima Comparativa

mq. 237,00 x €400,00 = **€94.800,00 (valore di stima comparativa)**



**VALORE MEDIO (analitica/comparativa) =  $[(€87.857,71 + €94.800,00)/2] = €91.278,86$**

**Pertanto il valore a base d'asta è in c.t. €91.000,00 (Euro novantunomila/00)**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **91.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 91.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 91.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la l'individuazione dei valori utilizzati per la stima dell'immobile in oggetto, si è tenuto conto dei dati estrapolati dai tabulati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio con riferimento specifico all'ubicazione ed alla destinazione e tipologia, delle indagini di mercato presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari ed operatori economici del settore. Altri fattori che hanno influito sulla determinazione del valore al mq. è il perdurare della contrazione del mercato immobiliare che ha portato ad un aumento considerevole di immobili sul mercato molti dei quali invenduti, e l'aumento delle procedure di espropri giudiziari che portano sul mercato un'ampia offerta di immobili con prezzi ribassati rispetto ai prezzi di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Poggiofiorito, agenzie: della Provincia di Chieti, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Abitazione indipendente disposta su più livelli	223,75	13,20	91.000,00	91.000,00
				<b>91.000,00 €</b>	<b>91.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile presupposto dall'art. 720 cc, chiede che il frazionamento del bene sia attuabile mediante la determinazione di quote autonome e liberamente godibili, che si possono formare senza importanti problemi tecnici ed eccessivi impegni economici, che non incidano sulla originaria destinazione del bene e che non comportino sensibili deprezzamenti dello stesso e delle singole quote. Nel caso specifico, eseguita un'attenta valutazione tecnico – funzionale ed economica, considerate le spese tecniche e le spese per l'esecuzione dei lavori necessari per dividere l'immobile in unità indipendenti e funzionali (opere edili, adeguamento impianti e servizi), si è giunti alla conclusione che la divisione dell'immobile non è comodamente ed economicamente attuabile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 89.000,00**

**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: **€ 89.000,00**

data 28/10/2022

il tecnico incaricato  
FABIO D'ANDREAGIOVANNI