



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Avv. Martina Primiterra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/04/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

arch. Rossella Calvi

CF:CLVRS�64B50D763U

con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) V.le Nettuno, 167

telefono: 3473641167

email: rossohara64@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
Villa singola a BUCCHIANICO (Ch) [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di fabbricato circondato da area verde (stessa proprietà) e composto da due piani con copertura a falde ad uso esclusivamente residenziale privo di ascensore, con altezze interne variabili al piano terra e la cui disposizione interna risulta uguale a quanto assentito ed accatastato relativamente per la parte residenziale e non per quella pertinenziale adiacente. Dal sopralluogo del 06.03.2025 (v. Allegato n. 1) si è evinto che la distribuzione interna è abbastanza organica e funzionale ed è composta al Piano Terra (v. Allegato n. 2) da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, cantina, disimpegno, lavanderia ed una camere da letto, mentre il Piano Primo è composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, un balconcino ed una terrazza (v. Allegato n. 3).

CONSISTENZA PIANO TERRA:

ingresso	mq.	18.21
soggiorno	mq.	15.77
cucina	mq.	10.45
disimpegno	mq.	4.00
camera	mq.	15.95
bagno	mq.	4.62
lavanderia	mq.	2.37
ripostiglio	mq.	3.16
cantina	mq.	15.28
Totale superficie netta calpestabile		MQ. 89.81

CONSISTENZA PIANO PRIMO:

soggiorno	mq.	29.96
cucina	mq.	6.10
disimpegno	mq.	6.47
camera C1	mq.	16.80
camera C2	mq.	14.40
camera C3	mq.	9.21
bagno 1	mq.	4.02
bagno 2	mq.	5.83
Totale superficie residenziale netta calpestabile		MQ. 92,79

È presente anche un balcone di circa mq. 4.18 ed una terrazza di circa mq. 41.38. I bagni, sono dotati di tutti gli elementi igienici e con pareti rivestite con materiale in gres. Non è stato possibile verificare come venga fornita l'acqua calda ad uso igienico in quanto i residenti hanno dichiarato che l'intero fabbricato sia sprovvisto di caldaia funzionante nonostante la presenza di termosifoni in ghisa. Sono presenti in entrambi i piani dei caminetti. Il fabbricato è dotato di infissi in alluminio con singolo vetro ed in alcune sono presenti delle avvolgibili in pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato e quella d'ingresso risulta in alluminio con vetro. L'impianto elettrico rilevato risulta non conforme alle norme CEI ai sensi della L. 46/90. Sono presenti in entrambi i piani macchie di condensa, di infiltrazioni nonché diverse crepe di assestamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da due piani fuori terra, ha un'altezza interna variabile al P.Terra ed una H. pari a ml. 2.79 al P.Primo.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 315 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 738,53 Euro,

[REDACTED] a + P. Primo, intestato a

1. *** DATO OSCURATO ***
2. *** DATO OSCURATO ***
3. *** DATO OSCURATO ***
4. *** DATO OSCURATO ***
5. *** DATO OSCURATO ***

[REDACTED] 21/01/1970 e deceduto il 12/12/2009, giusta denuncia num.892 vol.9990, trascritta presso la Conservatoria di Chieti addi' 07/02/2011 ai nn.2426/1863 e ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO emessa dal TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI il 14/06/2012, rep. 3804, trascritta presso la Conservatoria di Chieti addi' 13/07/2012 ai nn.12523/9826 (in quest'ultima non vengono riportati gli immobili).

- Coerenze: p.lla 432, p.lla 3503, p.lla 592

L'intero edificio sviluppa su n. 2 piani fuori terra, .

Immobile è stato costruito nel 1960 ristrutturato nel 1964.

B **CANTINA** all'interno della Villa sita a Bucchianico (Ch) i [REDACTED] a superficie commerciale di **16,56** mq per la quota di 1/1 di pie [REDACTED]

CONSISTENZA PIANO TERRA:

cantina mq. 15.28

Totale superficie netta calpestabile MQ.15,28

E' presente una finta finestra in legno ed una chiusura verso l'esterno in legno. L'impianto elettrico rilevato risulta non conforme alle norme CEI ai sensi della L. 46\90. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P. Terra , ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 315 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 738,53 Euro, indirizzo catastale: C.da Santa Maria Maggiore, piano: P. Terra + P.

[REDACTED] O *** , derivante da Successi [REDACTED] 1970 e deceduto il 12/12/2009, giusta denuncia num.892 vol.9990, trascritta presso la Conservatoria di Chieti addi' 07/02/2011 ai nn.2426/1863 e ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO emessa dal TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI il 14/06/2012, rep. 3804, trascritta presso la Conservatoria di Chieti addi' 13/07/2012 ai nn.12523/9826, in quest'ultima non vengono riportati gli immobili.

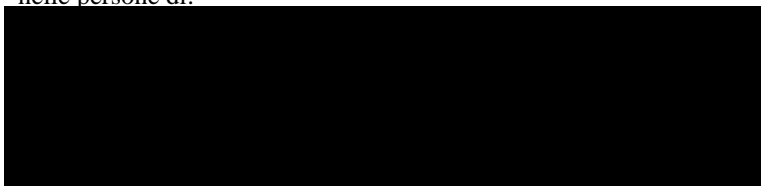
2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	254,26 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.788,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.110,00
Data di conclusione della relazione:	15/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Dai Certificati di Residenza reperiti (v. Allegato n. 7), attualmente risultano ivi residenti gli esecutati nelle persone di:



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

FORMALITA' CONTRO

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti il [REDACTED] nn.1918/1518 emesso dal Tribunale di CHIETI e notificato il 10/01/2025 contro [REDACTED] di Piena Proprietà' per la quota di 2/6, [REDACTED] di Piena Proprietà' per la quota di 1/6, [REDACTED] il diritto di Piena Proprietà' per la quota di [REDACTED] 8/2002 per il diritto di Piena Proprietà' per [REDACTED] 05/11/1996 per il diritto di Piena Proprietà' per la quota di 1/6 a favore di MARTE SPV SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti il [REDACTED] notificato il 26/08/2014 contro [REDACTED] di Piena Proprietà' per la quota di 1/3, [REDACTED] di Piena Proprietà' per la quota di 1/6, [REDACTED] il diritto di Piena Proprietà' per la quota di [REDACTED] 8/2002 per il diritto di Piena Proprietà' per [REDACTED] 05/11/1996 per il diritto di Piena Proprietà' per la quota di 1/6 a favore di VELA MORTGAGES SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto;
- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti il [REDACTED] notificato il 13/11/2013 contro [REDACTED] di Piena Proprietà' per la quota di 4/8, [REDACTED] di Piena Proprietà' per la quota di 1/8, [REDACTED] il diritto di Piena Proprietà' per la quota di [REDACTED] /2002 per il diritto di Piena Proprietà' per [REDACTED] 5/11/1996 per il diritto di Piena Proprietà' per la quota di 1/8 a favore di VELA MORTGAGES SRL con sede in CONEGLIANO gravante sull'immobile in oggetto;
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato iscritta presso la Conservatoria di Chieti il 28/11/2007 ai nn.24680/5013 atto notarile pubblico per notar DE MATTEIS GIOVANNI (CHIETI) del 27/11/2007, rep.57150/26291, per EURO 320.000,00 a

garanzia di EURO 160.000,00 contro [REDACTED] in BUCCHIANICO il 13/02/1962 per il diritto di Piena Proprietà per la [REDACTED] CA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sull'immobile in oggetto. Nella Visura aggiornata non risultano altre Iscrizioni e/o Trascrizioni nuove (v. Allegato n. 6).

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: *Nessuno.*

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:

[REDACTED] età [REDACTED] /1972
uo [REDACTED] ta in
SI92B49Z112S per la quota di 1/6 di piena proprietà, di [REDACTED]

[REDACTED] ena proprietà a loro pervenuto per successione [REDACTED] 21/01/1970 e deceduto il 12/12/2009, giusta denuncia num.892 vol.9990, trascritta presso la Conservatoria di Chieti addi' 07/02/2011 ai nn.2426/1863 e ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO emessa dal TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI il 14/06/2012, rep. 3804, trascritta presso la Conservatoria di Chieti addi' 13/07/2012 ai nn.12523/9826, in quest'ultima non vengono riportati gli immobili.

Al suindicat [REDACTED]
nato a BUCCHIANICO il 13/02/1962, in virtu' di atto di compravendita per notar DE MATTEIS GIOVANNI del 13/12/2007, rep. 57313/26391, trascritto presso la Conservatoria di Chieti addi'

08/01/2008 ai nn.286/240;

_____ a è pervenuto mediante atto di donazione accettata per
notar EDENIO FRANCHI del 30/01/1985, trascritto presso la Conservatoria di Chieti addi'
15/02/1985 ai nn.2538/2265 con il quale riceve un apprezzamento di terreno c
_____ p Fl.34 p.lla 315 di mq. 500 e p.lla 432/a di _____
_____ BUCCHIANICO il 19/05/1920, il quale si riserva _____
_____ consolidato in favore _____ o decesso avvenuto
in data 09/07/2000.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ricadente nel Piano Regolatore Generale Adottato in zona E5 di salvaguardia dei valori naturali, ambientali e paesaggistici con limite di inedificabilità dai fiumi e con Vincolo idrogeologico (v. Allegato n. 9).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in Sanatoria N. **217/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione, in assenza delle prescritte autorizzazioni, di maggiori superfici al piano terra e primo e ristrutturazioni per le superfici dichiarate, presentata il 01/10/1986 con il n. 4885 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato.
Vedasi Certificato di destinazione urbanistica - Allegato n. 9.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal confronto delle planimetrie depositate nella Concessione in Sanatoria n. 217/1991 si è constatato che lo stato di fatto risulta conforme a quanto rilevato durante il sopralluogo ad eccezione dei locali limotrofi adibiti a fienile, stalla e locale di sgombero in quanto non risultano accatastati neanche come pertinenze ma strettamente collegati alla parte residenziale in quanto:

- nel locale cantina vi si può accedere solo passando attraverso il locale di sgombero,
- nella cucina è stato realizzato un passaggio con gradini dal quale si accede al locale stalla che nella realtà viene usato come deposito. (normativa di riferimento: Condono edilizio del 1986).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

Questa situazione è riferita solamente alle pertinenze.

Si rende necessaria la chiusura di tali ingressi e l'apertura di una nuova porta tra soggiorno e cantina posti al piano terra così da rendere completamente indipendente l'unità residenziale (v. Allegato n. 3). Tali interventi potranno essere eseguiti con una semplice CILA e poi dovrà essere eseguito l'aggiornamento catastale (v. Allegato n. 10).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUCCHIANICO C.DA SANTA MARIA MAGGIORE 26

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

Villa singola a BUC [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di fabbricato circondato da area verde (stessa proprietà) e composto da due piani con copertura a falde ad uso esclusivamente residenziale privo di ascensore, con altezze interne variabili al piano terra e la cui disposizione interna risulta uguale a quanto assentito ed accatastato relativamente per la parte residenziale e non per quella pertinenziale adiacente. Dal sopralluogo del 06.03.2025 (v. Allegato n. 1) si è evinto che la distribuzione interna è abbastanza organica e funzionale ed è composta al Piano Terra (v. Allegato n. 2) da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, cantina, disimpegno, lavanderia ed una camere da letto, mentre il Piano Primo è composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni, un balconcino ed una terrazza (v. Allegato n. 3).

CONSISTENZA PIANO TERRA:

ingresso	mq.	18.21	
soggiorno	mq.	15.77	
cucina	mq.	10.45	
disimpegno	mq.	4.00	
camera	mq.	15.95	
bagno	mq.	4.62	
lavanderia	mq.	2.37	
ripostiglio	mq.	3.16	
cantina	mq.	15.28	
Totale superficie netta calpestabile	MQ.	89.81	

CONSISTENZA PIANO PRIMO:

soggiorno	mq.	29.96	
cucina	mq.	6.10	
disimpegno	mq.	6.47	
camera C1	mq.	16.80	
camera C2	mq.	14.40	
camera C3	mq.	9.21	
bagno 1	mq.	4.02	
bagno 2	mq.	5.83	
Totale superficie residenziale netta calpestabile	MQ.	92,79	

È presente anche un balcone di circa mq. 4.18 ed una terrazza di circa mq. 41.38. I bagni, sono dotati di tutti gli elementi igienici e con pareti rivestite con materiale in gres. Non è stato possibile verificare come venga fornita l'acqua calda ad uso igienico in quanto i residenti hanno dichiarato che l'intero fabbricato sia sprovvisto di caldaia funzionante nonostante la presenza di termosifoni in ghisa. Sono presenti in entrambi i piani dei caminetti. Il fabbricato è dotato di infissi in alluminio con singolo vetro ed in alcune sono presenti delle avvolgibili in pvc, mentre le porte interne sono in legno tamburato e quella d'ingresso risulta in alluminio con vetro. L'impianto elettrico rilevato risulta non

conforme alle norme CEI ai sensi della L. 46/90. Sono presenti in entrambi i piani macchie di condensa, di infiltrazioni nonché diverse crepe di assestamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è composta da due piani fuori terra, ha un'altezza interna variabile al P.Terra ed una H. pari a ml. 2.79 al P.Primo.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 315 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 11 vani,



. Primo, intestato a

1. *** DATO OSCURATO ***
2. *** DATO OSCURATO ***
3. *** DATO OSCURATO ***
4. *** DATO OSCURATO ***
5. *** DATO OSCURATO ***

derivante da Successione legale [redacted] 1/1970 e deceduto il 12/12/2009, giusta denuncia n. [redacted] toria di Chieti addi' 07/02/2011 ai nn.2426/1863 e ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO emessa dal TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI il 14/06/2012, rep. 3804, trascritta presso la Conservatoria di Chieti addi' 13/07/2012 ai nn.12523/9826 (in quest'ultima non vengono riportati gli immobili).

- Coerenze: p.lla 432, p.lla 3503, p.lla 592

L'intero edificio sviluppa su n. 2 piani fuori terra, .

Immobile è stato costruito nel 1960 ristrutturato nel 1964.

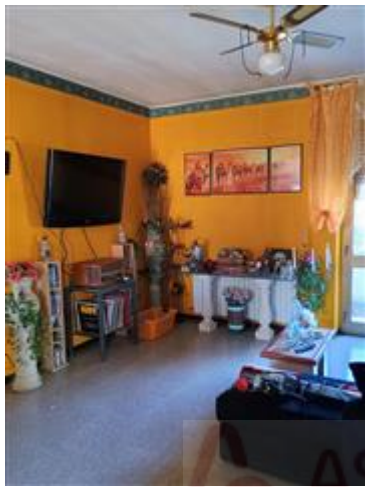




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



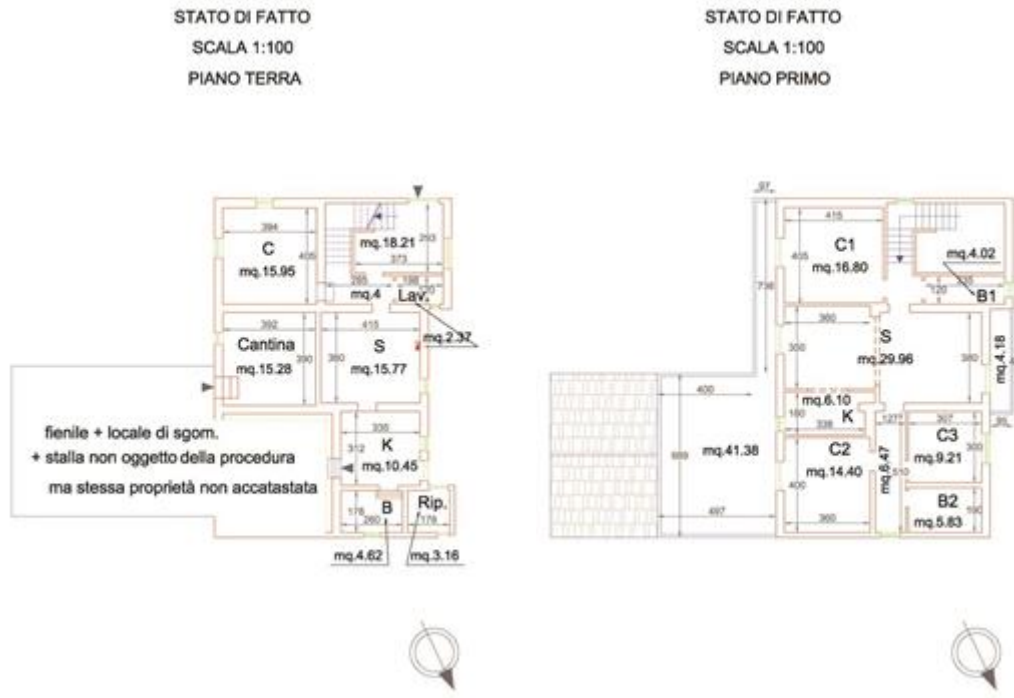


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Villa singola	237,70	x	100 %	=	237,70
Totale:	237,70				237,70

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Superfici principali e secondarie: 238

Superfici accessorie: 17

Prezzo: 110.110,00 pari a 431,80 Euro/mq

Valore Ctu: 110.110,00 pari a: 431,80 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 110.110,00 pari a: 431,80 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 237,70 x 440,40 = **104.683,08**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.683,08**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.683,08**

BENI IN BUCCHIANICO C.DA SANTA MARIA MAGGIORE 26

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

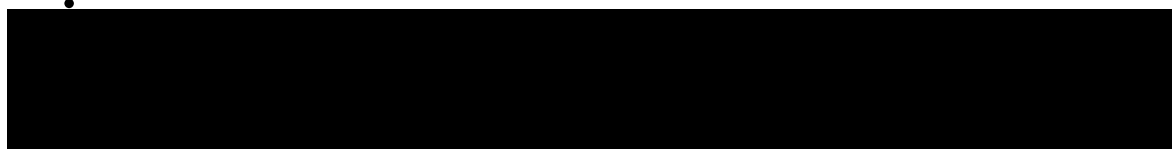
CANTINA all'interno della Villa sita a Bucchianico (Ch) in [REDACTED] 26, della superficie commerciale di **16,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

CONSISTENZA PIANO TERRA:

cantina mq. 15.28

Totale superficie netta calpestabile MQ.15,28

E' presente una finta finestra in legno ed una chiusura verso l'esterno in legno. L'impianto elettrico rilevato risulta non conforme alle norme CEI ai sensi della L. 46\90. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P. Terra , ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:



nn.2426/1863 e ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO D'INVENTARIO emessa dal TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CHIETI il 14/06/2012, rep. 3804, trascritta presso la Conservatoria di Chieti addi' 13/07/2012 ai nn.12523/9826, in quest'ultima non vengono riportati gli immobili.

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 sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	16,56	x	100 %	=	16,56
Totale:	16,56				16,56

STATO DI FATTO

SCALA 1:100

PIANO TERRA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Descriz

Indirizz

o (Ch)

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 17

Prezzo: 5.110,00 pari a 300,59 Euro/mq

Valore Ctu: 5.110,00 pari a: 300,59 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 5.110,00 pari a: 300,59 Euro/mq

tecnico incaricato: arch. Rossella Calvi

Pagina 16 di 18

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,56 x 308,28 = **5.105,12**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.105,12**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.105,12**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto, così come tenuto dall'esecutato, il parametro adottato è quello comunemente usato per le contrattazioni di compravendita degli immobili e cioè quello della "superficie commerciale espressa in mq."

Il criterio di stima utilizzato si basa quindi sull'accertamento del valore unitario da applicare agli immobili interessati attraverso comparazioni con altri prezzi di mercato acquisiti o comunque noti concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo, dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Da questo primo inquadramento si perfeziona il criterio di stima esaminando le condizioni intrinseche ed estrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato.

Fra le condizioni intrinseche (coefficienti di differenziazione) si considerano:

- il piano con o senza ascensore,
- lo stato di conservazione,
- l'esposizione,
- età del fabbricato,
- il tipo di riscaldamento,
- l'eventuale stato locativo.

Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto in considerazione il collegamento alla rete viaria principale, la carenza o presenza di servizi commerciali (negozi e supermercati), la disponibilità dei servizi pubblici (trasporto ed uffici postali), la presenza di banche e farmacie nonché il collegamento con i più vicini centri urbani.

Con l'ausilio di software utilizzati da varie agenzie immobiliari che forniscono stime ottenute da comparazioni sul venduto e sulle vendite in atto e dalle indicazioni OMI che si riferiscono al 2° semestre del 2024 nella zona del Comune di Bucchianico (Ch), è stato accertato che i valori per immobili simili sono i seguenti:

- da un valore minimo di €/mq 655,00 ad un valore massimo di €/mq 700,00 per gli immobili da vendere,
- da un valore minimo di €/mq 305,00, un valore ad un valore massimo di €/mq 425,00 per gli immobili venduti recentemente,
- da un valore minimo di €/mq 490,00 ad un valore massimo di €/mq 730,00 indicati dall'OMI per un'abitazione di tipo civile

Pertanto il valore medio che se ne desume è pari ad € 550,50/mq.

Tale valore medio viene moltiplicato con i coefficienti di differenziazione sopra citati

(v. Allegato n. 11) che ne determinano il più probabile valore di mercato pari ad € 440,40/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, ufficio tecnico di Comune di Bucchianico (Ch), agenzie: Remax, 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	villa singola	237,70	0,00	104.683,08	104.683,08
B	cantina	16,56	0,00	5.105,12	5.105,12
				109.788,20 €	109.788,20 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Quota pari all'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.788,20**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. -321,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.110,00**

data 15/04/2025

il tecnico incaricato
arch. Rossella Calvi