



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Attilio SIMONELLI

CUSTODE:

avv. Corradino MARINELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

arch. RAFFAELE MEDORO

CF:MDRRFL75R25C632K

con studio in CHIETI (CH) VIA DEI MARSI, 45

telefono: 3389517517

email: arch.raffaelemedoro@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN GIOVANNI TEATINO C.so Italia 209, frazione Sambuceto, della superficie commerciale di **144,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1222 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia, 207, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Ai piani sottostante e sovrastante proprietà di terzi; all'esterno oltre l'area scoperta circostante l'intero fabbricato, Via Pubblica denominata Corso Italia, particelle 4843, Via Pubblica denominata Via Giacomo Leopardi. Per quanto attiene alla corte esclusiva la stessa confina con servitù di passaggio carrabile e pedonale

Si precisa che la titolarità è esclusiva per l'intero i [REDACTED] essendo già coniugato alla data dell'acquisto del 50% della proprietà oggetto di pignoramento (Atto del 2006), lo stesso coniugio era stato contratto in regime di separazione dei beni come si evince dall'estratto rilasciato dal Comune di San Giovanni Teatino. Per quanto attiene al restante 50% lo stesso proviene da atto di donazione (Atto del 1986) e quindi bene personale per sua stessa natura.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.000,39
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.400,00
Data di conclusione della relazione:	04/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun



titolo, la detenzione è iniziata dal 22/07/2019 00:00:00 stabilita attraverso Contratto di comodato d'uso gratuito.

Si precisa che il contratto di comodato d'uso gratuito in virtù del quale l'immobile è occupato è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti in data 23.07.2019 al n° 653 Serie 3 e che nello stesso era indicata la sua durata pari ad un anno, tacitamente rinnovabile. Da informazioni assunte direttamente dall'Ufficio registrazione atti privati della suddetta AdE il contratto non risulta essere stato rinnovato/prorogato e comunque è parere della stessa AdE che il Contratto di comodato d'uso gratuito non è prorogabile nè rinnovabile. Tanto premesso va precisato che indipendentemente dal parere dell'AdE, la clausola contrattuale dell'automatico rinnovo non precisa detto prolungamento di durata di quale entità possa essere. Qualunque considerazione viene però superata dalla totale assenza di comunicazioni in merito alla proroga/rinnovo presso il servizio preposto dell'AdE (si vedano allegati rilasciati dall'AdE). Pertanto, e fino a prova contraria, lo stato di occupazione è da ritenersi senza titolo in corso di validità.

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 21/01/2011 a firma di Notaio Amicarelli Erminia ai nn. 102927/19967 di repertorio, iscritta il 31/01/2011 a Chieti ai nn. 2009 R.G./226 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 03/02/2015 ai nn. 694/3215 di repertorio, iscritta il 11/02/2015 a Chieti ai nn. 2205 R.G./190 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Equitalia Centro S.p.a..

Importo ipoteca: 201.929,34.

Importo capitale: 100.964,67

ipoteca **legale**, stipulata il 03/09/2018 ai nn. 1482/3218 di repertorio, iscritta il 03/09/2018 a Chieti ai nn. 14750 R.G./1707 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Avviso di accertamento dell'Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma.

Importo ipoteca: 295.073,66.

Importo capitale: 147.536,83



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/03/2025 ai nn. 394 di repertorio, trascritta il 08/04/2025 a Chieti ai nn. 6720 R.G./5252 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti

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 Atto di Donazione (dal 20/11/1986), con atto stipulato il 20/11/1986 a firma di notaio Giovanni De Matteis ai nn. Repertorio n. 4689, Raccolta n. 1286 di repertorio, registrato il 01/12/1986 a Chieti ai nn. 4079 , trascritto il 18/12/1986 a Chieti ai nn. 16997 RG - 14385 RP.

[REDACTED] ha donata la sola nuda proprietà con riserva di usufrutto in [REDACTED] decesso di quest'ultimo avvenuto in data 13.09.2003 il [REDACTED] iena proprietà.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 13/10/2006), con atto stipulato il 13/10/2006 a firma di notaio Amicarelli Erminia ai nn. Repertorio n. 96260, Raccolta n. _____ di repertorio, trascritto il 10/11/2006 a Chieti ai nn. 29663 RG - 19705 RP

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 7, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione di fabbricato rurale preesistente, presentata il 01/12/1964, rilasciata il 13/12/1965, agibilità del 19/12/1969.

Titolo rilasciato in conformità della C.E.C. n° 7 del 28/12/1964. Il titolo riguarda l'intero corpo di fabbrica, ovvero oltre alla u.i. oggetto di pignoramento anche quella al sottostante piano terra ed estranea alla procedura.



Denuncia di Inizio Attività N. 2170, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione dei due balconi esistenti, presentata il 18/12/2009 con il n. 22742 di protocollo, rilasciata il 18/01/2010 con il n. 2170 di protocollo.

Si segnala nella pratica edilizia la presenza dei seguenti errori, anche se gli stessi riguardano parti del fabbricato non oggetto dell'intervento denunciato; ovvero: errata indicazione del piano (piano primo in luogo di piano terra) per la pianta terranea dello stato di fatto; la contraddizione con la planimetria catastale presentata in data 14.11.1986, in quanto il progetto "riattesta" la situazione plano-volumetrica e di facciate assentita dal titolo edilizio del 1964: ovvero una situazione priva dell'ampliamento e delle modifiche in facciata. Le suddette difformità tra la D.I.A. in questione e la planimetria catastale farebbero datare formalmente (ovvero in ragione del maggior valore legale/normativo del titolo comunale rispetto al documento catastale) le irregolarità come abusi edilizi realizzati in data successiva a quella della D.I.A. (2009).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n° 8 del 27/02/2016, l'immobile ricade in zona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art.li n° 41 e 44 delle N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia che l'identificazione catastale attuale e riferita alla unità immobiliare abitazione ricomprende anche le aree scoperte che nell'atto di pignoramento sono individuate con identificativi autonomi (ovvero particella 1222 e particella 1414). Si precisa che a seguito di un'attenta ricostruzione storico catastale, la situazione suddetta non è da ricondurre a variazioni occorse nel tempo ma ad una ridondanza informativa presente tanto nell'atto del 1986 quanto in quello del 2006: tale ridondanza aveva ragion d'essere alla data del primo atto in quanto in quel periodo il catasto terreni ed il catasto fabbricati erano cartograficamente separati ed era uso negli atti pubblici riportare per ogni unità immobiliare gli identificativi di entrambi gli archivi. Per completa chiarezza, si precisa che, come esattamente indicato negli atti pubblici citati, gli identificativi della corte esclusiva nel catasto terreni erano 1414/g e 1222/b individuanti quelle specifiche porzioni frutto del frazionamento allegato all'atto del 1986. In conclusione, è parere dello scrivente che una valida seppur impropria identificazione della corte esclusiva nell'atto di pignoramento (p.lla 1414 in luogo della 1414/g e p.lla 1222 in luogo della 1222/b) sia totalmente ininfluyente rispetto alla validità del pignoramento stesso, in quanto si configura come una ridondanza essendo sufficiente la parte relativa all'immobile urbano per soddisfare la completezza della procedura stessa.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento planovolumetrico di circa 3,40 mq lordi in corrispondenza del vano cucina, fronte nord-est. La muratura perimetrale risulta traslata fuori sagoma di progetto di circa 0,55 m per una lunghezza di circa 6,15 m (ovvero per l'intero fronte corrispondente alla cucina); sembrano rispettate le dimensioni della muratura portante perimetrale di progetto. (normativa di riferimento: D.P.R.N. 380/2001 e ss.mm.ii. ; L.R. 11 agosto 2011, n. 28 e ss.mm.ii.; NTC 2018 Approvate con Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica tecnica contestuale alla richiesta di Fiscalizzazione: €.1.500,00
- Oneri di Fiscalizzazione: €.10.818,70



Tempi necessari per la regolarizzazione: tempistiche non prevedibili in quanto legate a procedura non ordinaria nè speciale ma straordinaria.

A seguito di una pluralità di incontri e confronti con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Teatino è stato possibile chiarire che la difformità riscontrata non è sanabile in quanto mancano le distanze dell'opera dal confine di proprietà. Nello specifico, la posizione dell'Amministrazione Comunale è quella di ritenere necessaria una distanza minima dal confine non inferiore ai 5 m laddove a seguito di attività tecnica di ricostruzione topocartografica, documentale e strumentale con l'ausilio di un esperto topografo a ciò autorizzato è stata determinata che la reale distanza è pari a circa 3,10 m nello spigolo più vicino al suddetto confine di proprietà. Come conseguenza di quanto premesso (e fedelmente riportato al tecnico comunale con cui ci si è interfacciati), l'Ufficio Tecnico ha escluso la possibilità di una sanatoria ma ha espresso parere favorevole alla presentazione di una istanza di fiscalizzazione dell'abuso: questa procedura, normata ai sensi degli art.li 33, 34 e 38 del D.P.R. N. 380/2001 così come integrati e modificati dal cosiddetto Salvacasa, prevede che nei casi di insanabilità di irregolarità edilizie esistenti per le quali non sia prevedibile la rimozione fisica delle stesse in quanto creerebbe pregiudizio alle parti regolari del fabbricato e/o alla sicurezza altrui, è possibile richiedere la monetizzazione proporzionale alla consistenza dell'illecito; nel caso di definizione positiva di tale procedura l'irregolarità non viene sanata ma diventa non più perseguibile secondo le norme edilizie ed urbanistiche, fatti salvi i diritti di terzi. Si coglie l'occasione per indicare quali sono le procedure di determinazione dell'importo della suddescritta fiscalizzazione: la norma prevede l'imputazione del triplo del valore a mq di irregolarità del costo di produzione edile della stessa attualizzata (a partire dal valore di riferimento come stabilito dall'ISTAT alla data del 18.12.1998) alla data di richiesta e ragguagliata secondo una serie di coefficienti legati al contesto urbano intrinseco ed estrinseco di riferimento (tipologia catastale, entità demografica del Comune, ubicazione rispetto alle zone urbanizzate, altezza da terra dell'unità immobiliare, vetustà dell'abuso, stato di conservazione dell'immobile).

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: - in facciata nord-ovest risulta murato un vano finestra corrispondente ad uno degli ambienti destinati a camera da letto - diversa distribuzione interna a causa di tramezzature rimosse e diversi divisori realizzati - mancato rispetto dei requisiti igienico sanitari a causa dell'attuale ripartizione interna che ha privato l'ambiente soggiorno dell'idoneo rapporto aeroilluminante e l'ambiente bagno del dovuto disimpegno con la zona giorno - vano finestra in facciata sud-est tamponata internamente ma senza modifiche all'esterno - traslazione di una porta finestra sul prospetto sud-est (di rilevanza strutturale) - eliminazione di tratti di muratura portante per ampliare il vano cucina eliminando il piccolo vano destinato molto verosimilmente a ripostiglio (di rilevanza strutturale). (normativa di riferimento: D.P.R.N. 380/2001 e ss.mm.ii. ; L.R. 11 agosto 2011, n. 28 e ss.mm.ii.; NTC 2018 Approvate con Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria per diversa distribuzione interna e variazioni prospettiche collegate; Deposito Sismico in Sanatoria. Con necessità di esecuzione di opere sia strutturali che di tramezzatura.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti Tecnici e di Istruttoria per SCIA in Sanatoria: €.110,00
- Oblazione/Sanzione per SCIA in Sanatoria: €.1.000,00
- Oneri Professionali per SCIA in Sanatoria ed attività correlate: €.1.500,00
- Sanzioni e Bolli per Deposito Sismico in Sanatoria: €.500,00
- Oneri Professionali per Sanatoria Sismica ed attività correlate: €.1.000,00
- Costo opere a farsi per Sanatoria Sismica (importo medio-forfettario presumibile in assenza di



progetto effettivo): €5.000,00

- Costo opere a farsi per ripristino requisiti minimi igienico-sanitari (realizzazione di tramezzo con porta per disimpegnare il servizio igienico esistente dalle zone giorno e conseguentemente ridurre la superficie dell'ambiente soggiorno : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, maggiore consistenza della corte esclusiva (normativa di riferimento: Regio decreto 13 aprile 1939, n. 652, convertito in Legge 11 agosto 1939, n. 1249 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Pratica Catastale PREGEO per ridefinizione particella; Presentazione di Pratica catastale DOCFA per variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri catastali di presentazione DOCFA: €70,00
- Oneri Professionali per predisposizione pratica DOCFA ed attività correlate: €400,00
- Oneri catastali di presentazione PREGEO: €226,00
- Oneri Professionali per predisposizione pratica PREGEO ed attività correlate: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 27/02/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO COSO ITALIA 209, FRAZIONE SAMBUCETO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO Coso Italia 209, frazione Sambuceto, della superficie commerciale di **144,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 1222 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Corso Italia, 207, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Ai piani sottostante e sovrastante proprietà di terzi; all'esterno oltre l'area scoperta circostante l'intero fabbricato, Via Pubblica denominata Corso Italia, particelle 4843, Via Pubblica denominata Via Giacomo Leopardi. Per quanto attiene alla corte esclusiva la stessa confina con servitù di passaggio carrabile e pedonale, Corso Italia e particella 4843.



Si precisa che la titolarità è esclusiva per l'intero in capo al s[REDACTED] quanto pur essendo già coniugato alla data dell'acquisto del 50% della proprietà oggetto di pignoramento (Atto del 2006), lo stesso coniugio era stato contratto in regime di separazione dei beni come si evince dall'estratto rilasciato dal Comune di San Giovanni Teatino. Per quanto attiene al restante 50% lo stesso proviene da atto di donazione (Atto del 1986) e quindi bene personale per sua stessa natura.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti - Pescara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica.

SERVIZI

parco giochi	ottimo	
spazi verde	ottimo	
municipio	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 1,5 Km	nella media	
autostrada distante 5 Km	mediocre	
autobus distante 100 m	ottimo	
tangenziale distante 1,5 Km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	buono	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio ricompreso nel Lotto 1 del Corpo A è costituito da un appartamento posto al piano primo e da una corte esclusiva posta al piano terra antistante il portone d'ingresso ubicato sul fronte sud-est del fabbricato. L'edificio di cui è parte il predetto compendio è costituito da un singolo corpo di fabbrica sito nel Comune di San Giovanni Teatino frazione di Sambuceto al Corso Italia, 209, con struttura portante in muratura piena e orizzontamenti incerti; è composto da due piani fuori terra entrambi occupati da abitazioni; completano la distribuzione dell'edificio la presenza di ambienti sottotetto destinati a sgombero, un androne/vano scala condominiale servente tutti i piani dal terra ai vani sottotetto; il fabbricato è interamente circondato da una corte giardino che alterna zone esclusive a zone comuni. Fabbricato e corte circostante sono delimitati da una recinzione con base in cemento e sovrastante rete metallica solo nella parte confinante con la via pubblica nonché con recinzione in forati di cemento lungo il confine con le particelle 1413, 4539 e 1606; i restanti due lati sono privi di delimitazioni fisiche in quanto a cavallo



di essi si dipana una servitù di passaggio carrabile e pedonale a favore di terzi non coinvolti dalla presente procedura. Per completezza si precisa che la corte esclusiva dell'abitazione staggita risulta delimitata da una bassa recinzione in rete metallica che circonda solo una porzione di essa e cioè quella utilizzata come giardino/orto lasciando priva di delimitazioni una fascia destinata a camminamenti e manovre. La recinzione a confine con Corso Italia presenta un'interruzione di accesso pedonale per quanto da informazioni assunte sul posto tale accesso sarebbe esclusivo dell'abitazione al piano terra in quanto l'accesso all'unità oggetto della presente perizia ha ingresso pedonale e carrabile utilizzando il viottolo vicinale di servitù. Il fabbricato nella sua interezza, sia interna che esterna, si presentava al momento degli accessi

peritali in stato di mediocre manutenzione, palesemente protrattosi da lunghi anni. Il fabbricato presenta uno stile costruttivo tipico della fine degli anni 60 del secolo scorso con pianta semplice e regolare e forme caratteristiche dell'edilizia economica (coerente con la sua origine di fabbricato rurale). L'abitazione in trattazione nell'economia del fabbricato è ubicata, come già detto, su un unico livello al piano primo e lo occupa per intero ad esclusione del vano scala condominiale; presenta pertanto affacci su tutti i lati dell'edificio con due balconi di dimensioni diverse verso sud-est e sud-ovest. Al momento degli accessi peritali la distribuzione interna, complessivamente in buono stato di manutenzione, si presentava fisicamente organizzata con la zona giorno e la zona notte confuse tra di loro con zona di passaggio rappresentata dal soggiorno che è accessibile a sua volta dalla scala condominiale attraverso l'unico ingresso all'unità immobiliare (dotato di infisso di porta blindata); la ripartizione è costituita da un ampio soggiorno ingresso in posizione centrale su cui si aprono le porte di accesso verso le tre camere da letto, l'unico servizio igienico e la cucina dotata di ampio camino d'angolo. La grande stanza soggiorno è dotata di una porta finestra così come le due camere da letto verso sud-ovest e tutte danno uscita sul balcone fronte strada; la cucina è anch'essa dotata di una porta finestra che dà uscita sull'altro balcone; tutti gli ambienti hanno un'altezza netta interna di circa 3,00 m, ad eccezione di una piccola porzione del soggiorno che nella parte prossima all'ingresso presenta un controsoffitto decorativo con altezza sottostante 2,60 m. Tutti gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburato di tipo economico con solo quella della cucina che presenta una specchiatura a vetro. Le finestre sono tutte del tipo a doppio infisso con quello interno in legno e quello esterno in alluminio, con vetrocamera singola standard; le stesse sono dotate di avvolgibili in plastica e cassonetti in legno, l'impianto termico è costituito da termosifoni in ghisa e caldaia autonoma a gas interna di vecchia generazione, completa l'impiantistica la presenza di una pompa di calore aria aria in soggiorno e macchina esterna sul balcone verso la via pubblica. La pavimentazione come i battiscopa è in ceramica-gres, i rivestimenti del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2,20 m in bagno e di 1,90 m su tutto l'angolo cottura; il servizio igienico presenta un lavabo con mobile, w.c. bidet e doccia in ceramica di dimensioni 130 cm x 70 cm. Le pareti risultano intonacate a civile e tinteggiate; l'impiantistica elettrica ed idrotermica risultano presenti e del tipo civile sottotraccia; non è possibile esprimere un giudizio sulla loro rispondenza alle normative vigenti.

La superficie utile dell'intero appartamento è pari a mq 97,60 circa. La superficie dei due balconi è pari a mq 13,00 circa. La corte esclusiva, diversamente da quanto può risultare da qualunque altra documentazione, ha un'estensione di fatto (come risulta da rilievo topografico strumentale) pari a circa 184 mq contro i 245 mq riportati nell'atto di pignoramento; la differenza è riconducibile all'allargamento della sede stradale di Via Roma (che ha espropriato una porzione); in definitiva la situazione reale è la seguente: circa 151 mq sono di corte esclusiva oggi utilizzata a orto-giardino, camminamenti e area di manovra, laddove i restanti circa 33 mq sono occupati dalla servitù di passaggio già descritta.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano primo	121,80	x	100 %	=	121,80
Balconi	13,00	x	33 %	=	4,29
Corte esclusiva	184,00	x	10 %	=	18,40
Totale:	318,80				144,49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2025

Fonte di informazione: O.M.I.

Descrizione: Abitazione di tipo economico

Indirizzo: Zona Centrale Sambuceto-Dragonara

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.175,00 pari a 1.175,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è scelto di perseguire, per l'individuazione del più probabile valore di mercato, il metodo comparativo (anche con la raccolta e valutazione di fonti diverse sul territorio) con lo scopo di determinare un importo imputabile ad uno stato conservativo, manutentivo ed utilitaristico di tipo normale (ovvero medio). Pertanto, tra i risultati individuati nelle varie fonti, si è scelto il valore medio attestato dall'O.M.I. al periodo del secondo semestre 2025 e per la zona omogenea dell'area centrale Sambuceto-Dragonara. Detto valore è stato poi rettificato con le relative percentuali di decremento imputabili ai vari aspetti penalizzanti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,49 x 1.175,00 = **169.775,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 169.775,75**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 169.775,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il sistema di stima adottato è quello sintetico-comparativo che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona. Definite le



caratteristiche generali dei beni e le loro consistenze, si è proceduto alla determinazione del loro più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il parametro di riferimento adottato è quello comunemente impiegato nelle contrattazioni di compravendita, cioè la "superficie commerciale" espressa in metriquadrati, calcolata in generale come la somma della metà della superficie occupata dalle pareti esterne e della cosiddetta superficie interna lorda, cioè la superficie interna comprensiva degli ingombri dei tramezzi, ragguagliata con i coefficienti mercantili. Occorre pertanto accertare il valore unitario da applicare agli immobili staggiati attraverso comparazioni con i prezzi di mercato acquisiti o comunque noti, concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari. Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo e dei principi logici e metodologici che consentono l'oggettiva motivazione per una valida formulazione del giudizio di stima, pervenendo al più probabile valore tecnico economico del bene in relazione sia all'oggetto della valutazione che ai beni che con esso hanno rapporti.

Fra le caratteristiche intrinseche di un cespite si considerano l'orientamento e l'esposizione, la dimensione dei vani in relazione alla loro destinazione ed utilizzo, la distribuzione interna, la consistenza complessiva esterna, ecc.. Fra le caratteristiche estrinseche di un immobile si tiene conto del collegamento alla rete viaria in relazione all'accessibilità, alla possibilità di parcheggio ed alla mobilità, della carenza o presenza di servizi pubblici e commerciali e del collegamento con i centri urbani limitrofi.

Si è fatto riferimento ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti Territorio Servizi Catastali riferiti al Comune di appartenenza dei beni staggiati, alle informazioni assunte negli uffici tecnici comunali ed a quelli in possesso delle agenzie di mediazione immobiliare, Consulente Imm.re del Sole 24 ore, nonché ad indagini dirette.

Dopo opportune indagini in tal senso, tenuto conto delle caratteristiche dei luoghi e del compendio oggetto dell'esecuzione, della destinazione urbanistica, dello stato di manutenzione e di conservazione dei beni, della loro consistenza, della situazione inerente la conformità urbanistica ed edilizia, dell'esistenza di certificazioni di conformità e di agibilità, degli oneri che ne derivano ai fini della relativa regolarizzazione e della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, considerato anche il momento di crisi del mercato immobiliare ed il sensibile rallentamento degli atti di compravendita ed altri elementi comparativi oggetto di indagine personale ed in ogni caso diffusamente noti nella zona, operando gli opportuni aggiustamenti (coefficienti mercantili, coefficienti di differenziazione, ecc.) e raffronti con riferimento ai singoli cespiti, i valori attuali unitari per metroquadrato di superficie, comprensivi, ove edificati, dell'incidenza dell'area di sedime dell'edificio stesso, della corte esterna e delle parti comuni del fabbricato (recinzioni, cancelli, dotazioni tecnologiche, quali citofono e illuminazione esterna, ecc., elementi questi ultimi non suscettibili di valutazione singola e separata), siano non inferiori a quelli di seguito riportati.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che hanno concorso alla determinazione del valore di stima, con particolare riferimento a quelle che sono le peculiarità dimensionali, costruttive e di finitura, nonché l'ubicazione nell'ambito del territorio, il lotto di vendita potrebbe essere oggetto di interesse in condizioni ordinarie e di normalità del mercato. Pertanto è parere dello scrivente che sarà probabile che dalla vendita possa "ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del lotto stimato".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Conoscenza personale del territorio

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	144,49	0,00	169.775,75	169.775,75
				169.775,75 €	169.775,75 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:



descrizione		importo
Decurtazione per vetustà	-17%	-28.861,88
Decurtazione per stato di occupazione	-5%	-8.488,79
		37.350,67 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 24.424,70

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 108.000,39

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: €. 1.597,00

Arrotondamento del valore finale: €. 3,39

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 106.400,00

data 04/04/2026

il tecnico incaricato
arch. RAFFAELE MEDORO

