



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 73/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Credito Cooperativo di Castiglione Messer Raimondo e Pianella Soc Coop per Azioni a resp  
limitata

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco Truco

CUSTODE:

Dott.ssa Di Rico Mariateresa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/11/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Geom Franco Di Muzio**

CF:DMZFNC63R06C632F  
con studio in CHIETI (CH) VIA .....  
telefono: 0871344372  
email: [planningas@inwind.it](mailto:planningas@inwind.it)  
PEC: [franco.di.muzio@geopec.it](mailto:franco.di.muzio@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2022

# LOTTO 1

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

**A** **laboratorio artigianale** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **645,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

LOTTO N. 1

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179

quota pari all'intero della piena proprietà di un laboratorio artigianale di circa mq. 645,00 con annessa e pertinenziale corte esclusiva di mq. 472,00 posto al piano terra, composto da due uffici, due bagni oltre ad un locale ripostiglio confinante con Strada Statale Tiburtina -Via Aldo Moro - corte comune (a confine anche con il vano scala comune) salvo se altri. Si precisa che il fabbricato è oggetto di sanzione amministrativa al fine della regolarizzazione urbanistica.

L'intero edificio è composto da un piano terra adibito a laboratorio artigianale ed un piano primo con n. 2 appartamenti di civile abitazione oltre a due lastrici solari, le strutture portanti sono in cemento armato costituite da pilastri e travi fonde e piatte. I solai sono a struttura mista latero-cementizia, con travetti prefabbricati ed interposta pignatta, dello spessore complessivo cm. 24 (cm. 20+4).

L'immobile oggetto di stima ha destinazione artigianale e commerciale, arretrato di circa 20,00 mt. Dalla strada, ha un'antistante corte esclusiva di mq. 472,00, in piccola parte adibito a giardino e la restante adibito a parcheggio clienti con pavimentazione in betonelle autobloccanti. Il lato facciata fronte-strada, di accesso all'immobile, è realizzata con pareti in vetro semi blindato a doppio vetro con serrande in alluminio.

La copertura è in parte a terrazzo orizzontale accessibile e calpestabile, con parapetto in muratura altezza mt. 1,00 impermeabilizzata con guaina bituminosa e la restante parte con copertura a falde in tegole portoghesi entrambi con funzione di lastrico solare.

L'accesso principale all'immobile avviene tramite una porta vetrata con ingresso da corte esclusiva, inoltre vi sono altri tre accessi laterali dotati di portoni scorrevoli con altezza mt. 4.10 e larghezza rispettivamente mt. 6,00, mt. 500 e mt. 2,85 .

Il bene è dotato di contatore enel, contatore acqua privo di contatore gas. E' composto da due locali uffici, due bagni ed un ripostiglio. I bagni sono dotati di sanitari e rivestiti con mattonelle in ceramica. Il pavimento è del tipo industriale ad eccezione dell'ingresso che è pavimentato in piastrelle di gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio in vetro semplice. Infissi interni: porte interne in legno tamburato. Impianto elettrico a vista in tubazioni in pvc.

Si fa presente che sono state realizzate delle opere abusive da sanare urbanisticamente come di seguito descritto

La consistenza in analisi accertate sono riepilogabili come appresso:

- Laboratorio artigianale/commerciale mq. 645,00 ed altezza mt. 4,10
- Corte esclusiva mq. 472,00

L'immobile ha caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura economiche in mediocre stato di conservazione inoltre sono presenti numerosi infiltrazioni di acqua piovana che provengono dal solaio piano di copertura contraddistinto al sub 8 -lastrico solare-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,10. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 174 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.938,00 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. 255 , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



secondo la convenzione-tipo approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 2 del 07 gennaio 1981)

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 12/01/1995 a firma di Notaio Edenio Franchi , registrata il 12/01/1995 ai nn. 104338, trascritta il 24/02/1995 a Chieti ai nn. 1700 rg 1392 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da servitù di elettrodotto.

Servitù di elettrodotto trascritta a Chieti in data 01/02/1995 ai nr 1700 RG e 1392 RP a favore dell'ENEL S.p.A. con sede in Roma e cont

in cavo sotterraneo derivante dall'atto autenticato nelle firme del Notaio Edenio Franchi in Chieti in data 12.01.1995 rep 104338

*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**, iscritta il 22/09/2014 a Chieti ai nn. 13926 rg e 1350 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €1.200.000,00.

Importo capitale: €600.000,00.

Ipoteca volontaria accesa a Chieti in data 22/09/2014 ai nr 13926 RG e 1350 RP per complessivi € 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) di cui € 600.000,00 (seicentomila/00) per capitale, a favore della Banc

pe Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8, 9, 12, 16 e 17 e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72

ipoteca **volontaria**, iscritta il 12/05/2017 a Chieti ai nn. 8133 rg e 902 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €800.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Ipoteca volontaria accesa a Chieti in data 12.05.2017 ai nr. 8133 RG e 902 RP per complessivi € 800.000,00 (ottocentomila/00) di cui € 400.000,00 (quattrocentomila/00) per capitale, a favore della Banca

per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8 e 9, e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72 e per diritti di proprietà, senza indicare la quota, per i beni comuni non censibili in oggetto individuati al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 12, 16 e 17

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

pignoramento, trascritta il 14/07/2022 a Chieti ai nn. 12868 rg e 10109 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare.

pignoramento immobiliare trascritto a Chieti in data 14/07/2022 ai nr. 12868 RG e 10109 RP a favore a favore della Banca di

per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8, 9, 12, 16 e 17 e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72 in dipendenza di atto di pignoramento immobiliare ex art 555 c.p.c. su credito fondiario del Tribunale di Chieti del 31 maggio 2022 -UNEP Tribunale di Chieti del 06 giugno 2022

cron n. 665

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, trascritto il 21/03/2006 a Chieti ai nn. 6626 rg e 4444 rp.

Il titolo è riferito solamente a due lastrici solari censiti in Catasto fabbricati con foglio n. 10 particella 174 subalterni 8 e 9.

Da  
(Et  
dei  
sub

per l'intera proprietà dei due lastrici solari mediante atto di compravendita per notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 01 marzo 2006 rep. N. 25462/7820 trascritto a Chieti il 21.03.2006 ai nr 6626 RG e 4444 RP

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, registrato il 19/05/1980 a Chieti ai nn. 1755, trascritto il 20/05/1980 a Chieti ai nn. 7214 rg e 6186 rp.

Comune di San Giovanni Teatino (Ch) Via Aldo Moro- Catasto Terreni al foglio n. 10 particella 174 - lotto di terreno di mq. 2430 su cui è stato introdotto in mappa il fabbricato in oggetto, successivamente individuato al Catasto fabbricati con il foglio n. 10 particella 174 subalterni 8-9-10-11-14-15-12-16-17-3 e 4.

venuto con atto di compravendita per Notaio Vincenzo Cracchiolo in Chieti in data 28 aprile 1980, rep n. 130765, registrato a Chieti il 19 maggio 1980 al n. 1755 e trascritto a Chieti il 20.05.1980 ai nn. 7214 RG e 6186 RP

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, trascritto il 19/01/2017 a Chieti ai nn. 874 rg e 707 rp.

Da

successori ed aventi causa dell'intera capacità edificatoria e volumetrica A  
l'intera proprietà in regime di separazione dei beni, dei due appartamenti censiti in Catasto Fabbricati con il foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 3 e 4 con i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti con i subalterni 12, 16 e 17,

con riserva da parte dei [REDACTED] sé, successori ed aventi causa dell'intera capacità edificatoria e volumetrica. Per donazione accettata dei beni avvenuta mediante atto di donazione per Notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 22 dicembre 2016, rep n 36467/14828, trascritto a Chieti il 19.01.2017 ai nr 874 RG e 707 RP

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, trascritto il 13/05/1981 a Chieti ai nn. 6586 rg e 5585 rp.

Il titolo è riferito solamente a comune di san giovanni teatino Via Salara terreni censiti al catasto terreni al foglio n. 3 particelle 148 e particella 72.

Comune di San Giovanni Teatino (Ch) Via Salara – terreni censiti al Catasto Terreni al foglio n. 3 particella n 148 e particella 72 [REDACTED]

[REDACTED] acquisto dei succitati terreni avvenuto mediante atto di compravendita per notaio Antonio Mastroberardino in Civitella Casanova (Pe) in data 28 aprile 1981 rep n 17951/2671, registrato a Pescara il 18 maggio 1981 al n 3413 e trascritto a Chieti il 13.05.1981 ai nr 6586 RG e 5585 RP

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/2006), trascritto il 21/03/2006 a Chieti ai nn. 6626 rg e 4444 rp.

Il titolo è riferito solamente a due lastrici solari censiti in Catasto fabbricati con il foglio n. 10 particella 174 subalterni n. 8 e 9.

DA: [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di ½ di proprietà in regime di comunione legale dei beni tra loro, dei due lastrici solari, per scioglimento mutuo consenso del succitato atto per Notaio Barbara Amicarelli del 01 marzo 2006 rep n. 25462/7820, trascritto a Chieti il 21.03.2006 ai nr. 6626 RG e 4444 RP , avvenuto mediante atto di retrocessione a rogito del medesimo Notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 16 ottobre 2007 rep n. 27466/8973, trascritto a Chieti il 14.11.2007 ai nr 23452 RG e 16056 RP

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle ricerche compiute tramite accesso ai documenti amministrativi del Comune di San Giovanni Teatino settore IV urbanistica edilizia, l'edificio trova ragion di essere in base alle seguenti autorizzazioni:

- a. concessione edilizia n. 966 del 22.07.1983 n. 20 rilasciato il 09.09.1983 in variante al progetto approvato del 12.06.1974
- b. concessione edilizia n. 1293 del 04.12.1985 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione e laboratorio con recinzione ritirato il 21.07.1986
- c. concessione edilizia n. 1778 del 21.06.88 n. 22 in variante alla c.e. n. 1293/86
- d. concessione edilizia n. 1943 del 27.06.1989 in variante alla c.e. 1778/89 per modifiche architettoniche
- e. Collaudo delle strutture in cemento armato avvenuto deposito n. 3114 del 20.09.1988 a norma della legge n. 1086 del 05.11.1971
- f. Permesso di agibilità n. 100 del 14.09.1989 limitatamente al piano terra del fabbricato, per le abitazioni non è stato richiesto il certificato di agibilità

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1943** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera alla c.e. n. 1778/89, rilasciata il 30/06/1989 con il n. 16 di protocollo, agibilità del 14/09/1989 con il n. 100 di protocollo.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.46 - Aree da completare (B.4) La sottozona B.4 è destinata dal piano al "completamento della struttura urbana" ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto e diretto condizionato, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano: -indice di utilizzazione fondiaria (Uf)= mq/mq 0,60 -indice di copertura (Ic) =% 35 -indice di occupazione (Io)= 70%; -indice di permeabilità (Ip)= 30%; -altezza massima (H) =ml 17,50 -distacco dal ciglio stradale (ds)=ml 5,00 o allineamento prevalente -distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00 -distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00 -lotto minimo (Sm) =mq 400 Le destinazioni d'uso consentite sono quelle che producono un carico urbanistico residenziale basso (CU/b), terziario medio (CU/m), ricettivo medio (CU/m), che siano igienicamente compatibili con la zona nella quale devono essere introdotti e che non producano odori e rumori molesti, in particolare sono le seguenti: a) Abitative CU/b: Abitazioni; Residence e abitazioni collettive; b) Terziarie Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sopra di mq 250; Attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 250 e mq 1500; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 1000; Sedi istituzionali e rappresentative; c) Alberghiere e congressuali Attrezzature turistico ricettive: Alberghi fino a 60 posti letto; Le aree di tipo B4 individuate lungo la via ex Tiburtina Valeria, confinanti con una sottozona prevalente di tipo D0, possono subire trasformazioni per essere adeguate alle caratteristiche di quest'ultima con l'inserimento di destinazioni produttive, terziarie e ricettive e con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,8mq/mq. In tal caso si applicano oltre l'indice sopra detto gli altri parametri previsti nell'art. 55.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lotto n. 1 - laboratorio artigianale- oltre ad un diversa distribuzione interna, il progetto originario prevedeva un'apertura a tutta altezza pari a mt. 7,20. di una parte del locale adibito a scarico e taglio lastre della dimensione di mt. 11,42 x 5,14 circa, a confine con il vano scala. Successivamente è stato realizzato, in assenza di titolo edilizio, un solaio di copertura creando di fatto un locale sovrastante di mq. 58,70 con altezza pari a mt. 2,70, attualmente al grezzo ad uso ripostiglio con accesso da lastrico solare del piano primo.

Seppur non vi è stato un aumento di volumetria in quanto già calcolato nella concessione originaria per la regolarizzazione urbanistica è necessario presentare un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/11 comma 5 e nel contempo anche una richiesta in sanatoria sismica con le relative verifiche strutturali da presentare presso l'ufficio del genio civile con pratica di adeguamento sismico.

Nel caso in cui non dovessero essere soddisfatte le verifiche strutturali è necessario adeguare la struttura o ripristinare le condizioni dello stato dei luoghi.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato realizzato in assenza di titolo edilizio un solaio (normativa di riferimento: DPR 380/11)

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

Oltre ad un diversa distribuzione interna, il progetto originario prevedeva un'apertura a tutta altezza pari a mt. 7,20. di una parte del locale adibito a scarico e taglio lastre della dimensione di mt. 11,42 x 5,14 circa, a confine con il vano scala. Successivamente è stato realizzato, in assenza di titolo edilizio, un solaio di copertura creando di fatto un locale sovrastante di mq. 58,70 con altezza pari a mt. 2,70, attualmente al grezzo ad uso ripostiglio con accesso da lastrico solare del piano primo. Seppur non vi è stato un aumento di volumetria in quanto già calcolato nella concessione originaria per la regolarizzazione urbanistica è necessario presentare un progetto in sanatoria ai sensi dell'art. 46 del

D.P.R. 380/11 comma 5 e nel contempo anche una richiesta in sanatoria sismica con le relative verifiche strutturali da presentare presso l'ufficio del genio civile con pratica di adeguamento sismico. Nel caso in cui non dovessero essere soddisfatte le verifiche strutturali è necessario adeguare la struttura o ripristinare le condizioni dello stato dei luoghi.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata rappresentazione dei subalterni  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: c.p.c. art 567 comma 2)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA ALDO MORO 179

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **645,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

LOTTO N. 1

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179

quota pari all'intero della piena proprietà di un laboratorio artigianale di circa mq. 645,00 con annessa e pertinenziale corte esclusiva di mq. 472,00 posto al piano terra, composto da due uffici, due bagni oltre ad un locale ripostiglio confinante con Strada Statale Tiburtina -Via Aldo Moro - corte comune (a confine anche con il vano scala comune) salvo se altri. Si precisa che il fabbricato è oggetto di sanzione amministrativa al fine della regolarizzazione urbanistica.

L'intero edificio è composto da un piano terra adibito a laboratorio artigianale ed un piano primo con n. 2 appartamenti di civile abitazione oltre a due lastrici solari, le strutture portanti sono in cemento armato costituite da pilastri e travi fonde e piatte. I solai sono a struttura mista latero-cementizia, con travetti prefabbricati ed interposta pignatta, dello spessore complessivo cm. 24 (cm. 20+4).

L'immobile oggetto di stima ha destinazione artigianale e commerciale, arretrato di circa 20,00 mt. Dalla strada, ha un'antistante corte esclusiva di mq. 472,00, in piccola parte adibito a giardino e la restante adibito a parcheggio clienti con pavimentazione in betonelle autobloccanti. Il lato facciata fronte-strada, di accesso all'immobile, è realizzata con pareti in vetro semi blindato a doppio vetro con serrande in alluminio.

La copertura è in parte a terrazzo orizzontale accessibile e calpestabile, con parapetto in muratura altezza mt. 1,00 impermeabilizzata con guaina bituminosa e la restante parte con copertura a falde in tegole portoghesi entrambi con funzione di lastrico solare.

L'accesso principale all'immobile avviene tramite una porta vetrata con ingresso da corte esclusiva, inoltre vi sono altri tre accessi laterali dotati di portoni scorrevoli con altezza mt. 4.10 e larghezza rispettivamente mt. 6,00, mt. 500 e mt. 2,85 .

Il bene è dotato di contatore enel, contatore acqua privo di contatore gas. E' composto da due locali uffici, due bagni ed un ripostiglio. I bagni sono dotati di sanitari e rivestiti con mattonelle in



ceramica. Il pavimento è del tipo industriale ad eccezione dell'ingresso che è pavimentato in piastrelle di gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio in vetro semplice. Infissi interni: porte interne in legno tamburato. Impianto elettrico a vista in tubazioni in pvc.

Si fa presente che sono state realizzate delle opere abusive da sanare urbanisticamente come di seguito descritto

La consistenza in analisi accertate sono riepilogabili come appresso:

- Laboratorio artigianale/commerciale mq. 645,00 ed altezza mt. 4,10
- Corte esclusiva mq. 472,00

L'immobile ha caratteristiche strutturali, impiantistiche e di finitura economiche in mediocre stato di conservazione inoltre sono presenti numerosi infiltrazioni di acqua piovana che provengono dal solaio piano di copertura contraddistinto al sub 8 -lastrico solare-

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 4,10. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 174 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.938,00 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. 255 , piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 10 particella 174 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.019,00 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. 255, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono aeroporto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

centro commerciale	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 8	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante KM 4	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autobus distante 0  
superstrada distante Km 3

eccellente   
ottimo 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*solai*: struttura mista latero-cementizia con travetti prefabbricati ed interposta pignatta

buono 

*strutture verticali*: costruite in pilastri in c.a.

buono 

*travi*: costruite in in cemento armato

buono 

*fondazioni*: plinti e travi di collegamento costruite in c.a.

buono 

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura*: realizzato in coppi e parte in guaina. La copertura è in parte a terrazzo orizzontale accessibile e calpestabile, con parapetto in muratura altezza mt. 1,00 impermeabilizzata con guaina bituminosa e la restante parte con copertura a falde in tegole portoghesi entrambi con funzione di lastrico solare.

buono 

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonacat

buono 

*pavimentazione esterna*: realizzata in elementi autobloccanti

buono 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

buono 

*idrico*: tubazioni sotto traccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile

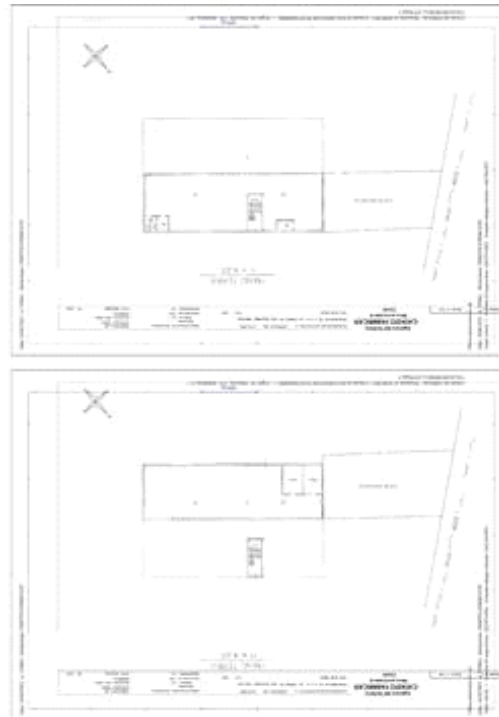
ottimo 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
laboratorio artigianale	645,00	x	100 %	=	645,00
<b>Totale:</b>	<b>645,00</b>				<b>645,00</b>



rilevo planimetrico

**ACCESSORI:**

**altro terreno**, composto da corte esclusiva.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte esclusiva	472,00	x	100 %	=	472,00
<b>Totale:</b>	<b>472,00</b>				<b>472,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Regione Abruzzo (22/11/2022)

Valore minimo: 480,00

Valore massimo: 960,00

Note: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1  
 Provincia: CHIETI Comune: SAN GIOVANNI TEATINO Fascia/zona: Centrale/SAMBUCETO - DRAGONARA  
 Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Produttiva

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare. Nel giudizio di stima –in generale- i fattori determinanti sono:

- il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale;
- il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da:

epoca di costruzione; dimensione e tipologia della struttura; caratteristiche tecnico-costruttive; stato di conservazione e manutenzione; livello estetico e qualità architettonica; livello di piano, esposizione e luminosità; razionalità distributiva degli spazi interni; servizi ed impianti tecnologici; pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.); destinazione d'uso e capacità di reddito ecc.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **464.400,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Per i beni presi in esame è applicato un coefficiente di ponderazione [K] in considerazione alla diversa categoria di appartenenza degli immobili ed alla diversa estensione e quindi di realizzo, nonché alle varie caratteristiche sopra citate, oltre a	-69.660,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 394.740,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 394.740,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il calcolo della cosiddetta superficie convenzionale vendibile (SCV) si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale, che stabilisce ed uniforma i requisiti per il computo della superficie commerciale, dove il computo delle superfici coperte vengono effettuate con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

#### Sistema Estimativo

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare. Nel giudizio di stima –in generale- i fattori determinanti sono:

- il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale;
- il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da:

epoca di costruzione; dimensione e tipologia della struttura; caratteristiche tecnico-costruttive; stato di conservazione e manutenzione; livello estetico e qualità architettonica; livello di piano, esposizione e luminosità; razionalità distributiva degli spazi interni; servizi ed impianti tecnologici; pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.); destinazione d'uso e capacità di reddito ecc.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territori Regione Abruzzo anno 2022 semestre 1

#### 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	laboratorio artigianale	645,00	472,00	394.740,00	394.740,00
				<b>394.740,00 €</b>	<b>394.740,00 €</b>

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: **€ 394.740,00**

#### 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: **€ 394.740,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2022

## LOTTO 2

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

**A** appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **99,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179

- Piena proprietà per l'intero di un appartamento ad uso abitazione posto al primo ed ultimo piano, composto da ingresso soggiorno angolo cucina, due camere da letto, due bagni un ripostiglio e balcone, confinante con altra porzione di fabbricato [REDACTED] dinata interna comune e corte comune, salvo se altri.

- Tettoia metallica posta al piano terra della consistenza di circa mq. 85,00 da demolire, l'area sarà destinata a posti auto scoperto confinante con corte comune, particelle 1052, e 1054

Si precisa che il fabbricato è soggetto a sanzione amministrativa al fine di regolarizzarlo urbanisticamente.

L'immobile è sovrastante il locale artigianale sopra descritto, con accesso indipendente dall'esterno da corte comune recintata, tramite gradinata interna comune ad altra unità immobiliare adiacente ed ai lastrici solari.

L'appartamento residenziale ha un'altezza di mt. 2,70 , una superficie lorda in pianta di mq. 90,90 e balcone di mq. 35,92

Il bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio è stato edificato con le concessioni edilizie sopra riportato fatta eccezione della tettoia, avente una superficie di mq. 85,00, che è stata realizzata in assenza di titoli edilizia e non risulta sanabile ai sensi del combinato disposto degli art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, e 40 comma 6 della Legge 47/85 poichè "le ragioni di credito" non risultano antecedenti all'entrata in vigore della prefata legge sul condono. (primo condono edilizio 1985-secondo condono 1994 e terzo condono 2003) pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi, detta area sarà stimata e destinata a posto auto scoperto.

L'intero edificio è composto da un piano terra adibito a laboratorio artigianale ed un piano primo con n. 2 appartamenti di civile abitazione oltre a due lastrici solari.

La zona è ricca di infrastrutture commerciali-negozi, ed infrastrutture primarie come scuole, centri sportivi, strutture mediche, ed altre infrastrutture varie ed è ben collegata alla viabilità principale urbana ed extraurbana ed è adeguatamente urbanizzata.

L'accesso all'unità immobiliare pignorato, come sopra descritto, avviene tramite una gradinata interna rifinito in granito rosa e parapetto in vetro decorato. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, rivestito in legno, con serratura di sicurezza. Tutto l'appartamento ad eccezione dei bagni e di una camera da letto è pavimentato con mattonelle in cotto di colore rosso, i bagni sono in ceramica monocottura e rivestiti in ceramica 20x20 in alcuni tratti posti in diagonale con apparecchi sanitari sospesi completi di rubinetteria mentre nella camera da letto il pavimento in legno parquet.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, le tapparelle sono in plastica, gli infissi interni sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è posto sottotraccia, ed in fase di sopralluogo non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Il balcone è pavimentato in grès ceramica posti in diagonale con parapetto in muratura. E' presente un impianto di riscaldamento in termosifoni in acciaio alimentati con acqua calda da un caldaia a metano posizionato all'esterno dell'edificio. Nel locale cucina è installato un impianto di condizionamento oltre ad un caminetto a legna. Nell'appartamento sono stati rilevati alcuni lesioni derivati verosimilmente da assestamento strutturale nonchè alcune infiltrazioni sul solaio di copertura dei balconi.

La copertura è in tegole portoghesi con funzione di lastrico solare.  
Stato di manutenzione generale mediocre.

E' presente una tettoia posizionata a confine di proprietà accessibile tramite corte comune. E' realizzata in struttura metallica e copertura in lamiera metallica in condizioni precarie e per una parte di essa è già stata demolita. La struttura risulta in parte bullonata a terra ed in parte bullonata su muro di confine in c.a. Desumibile dalla planimetria di accatastamento la tettoia ha una dimensione di mt. 8,30 x 10,20. Come sopra descritto essendo la struttura realizzata senza titoli abilitativi e non rispetta le distanze previste dallo strumento urbanistico risulta non sanabile pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi. Detta superficie viene calcolata come posto auto scoperto.

Inoltre la distribuzione interni dei tramezzi dell'appartamento sono difformi rispetto all'ultima concessione edilizia pertanto è necessario presentare richiesta in sanatoria ai sensi del combinato disposto art. 46 del D.P.R. 380/11 comma 5

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

- foglio 10 particella 174 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. 255, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confinante con altra porzione di fabbricato stessa ditta, gradinata interna comune e corte comune, salvo se altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

**A.1** appartamento.

**B** tettoia a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

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

La tettoia è posizionata a confine di proprietà accessibile tramite corte comune. E' realizzata in struttura metallica e copertura in lamiera metallica in condizioni precarie e per una parte di essa è già stata demolita. La struttura risulta in parte bullonata a terra ed in parte bullonata su muro di confine in c.a. Desumibile dalla planimetria di accatastamento la tettoia ha una dimensione di mt. 8,30 x 10,20. Come sopra descritto essendo la struttura realizzata senza titoli abilitativi e non rispetta le distanze previste dallo strumento urbanistico risulta non sanabile pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi. Detta superficie viene calcolata come posto auto scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 174 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe u, consistenza 85 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Comune di San Giovanni Teatino Via Aldo Moro n. 155, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confinante con corte comune, particelle 1052, e 1054

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>184,90 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>99,90 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 128.443,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 128.443,60</b>

trova:

Data della valutazione:

28/11/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'unità immobiliare contraddistinto con il subalterno 3, così come rilevato in fase di sopralluogo e da quanto risulta dal certificato di residenza è l'abitazione principale dell'esecutato

### 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:

superficie, stipulata il 10/04/1986 a firma di Notaio Mastroberardino , registrata il 11/04/1986 a Pescara ai nn. 1236, trascritta il 09/05/1986 a Chieti ai nn. 5569 e 4657 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio .

Atto unilaterale d'obbligo edilizio, ex art. 7, Legge 28/01/1977 n. 10, trascritto a Chieti in data 09/05/1986 ai nr 5569 RG e 4657 RP a favore del Comune di San Giovanni Teatino (Ch) e contro

\_\_\_\_\_ per sé, successori o aventi causa ad osservare, in luogo del pagamento della quota di concessione afferente il costo di costruzione per il richiesto intervento di edilizia abitativa (n. 2 appartamenti) sull'area individuata con il foglio n. 10 particella 174 "senza riserva, esclusione ed eccezione alcuna, le condizioni che, per l'applicazione dei prezzi di vendita e di canoni di locazione, sono state stabilite nella convenzione-tipo richiamata in premessa, nei limiti, con le modalità, per la durata e per alloggi dalle caratteristiche tipologiche e costruttive come tutto determinato nella stessa convenzione-tipo" (Trattasi dell'impegno di applicare prezzi di vendita e canoni di locazione secondo la convenzione-tipo approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 2 del 07 gennaio 1981)

superficie, stipulata il 10/04/1986 a firma di Notaio Mastroberardino , registrata il 11/04/1986 a Pescara ai nn. 1236, trascritta il 09/05/1986 a Chieti ai nn. 5569 e 4657 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio .

Atto unilaterale d'obbligo edilizio, ex art. 7, Legge 28/01/1977 n. 10, trascritto a Chieti in data 09/05/1986 ai nr 5569 RG e 4657 RP a favore del Comune di San Giovanni Teatino (Ch) e contro

\_\_\_\_\_ sé, successori o aventi causa ad osservare, in luogo del pagamento della quota di concessione afferente il costo di costruzione per il richiesto intervento di edilizia abitativa (n. 2 appartamenti) sull'area individuata con il foglio n. 10 particella 174 "senza riserva, esclusione ed eccezione alcuna, le condizioni che, per l'applicazione dei prezzi di vendita e di canoni di locazione, sono state stabilite nella convenzione-tipo richiamata in premessa, nei limiti, con le modalità, per la durata e per alloggi dalle caratteristiche tipologiche e costruttive come tutto determinato nella stessa convenzione-tipo" (Trattasi dell'impegno di applicare prezzi di vendita e canoni di locazione secondo la convenzione-tipo approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 2 del 07 gennaio 1981)

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 12/01/1995 a firma di Notaio Edenio Franchi , registrata il



12/01/1995 ai nn. 104338, trascritta il 24/02/1995 a Chieti ai nn. 1700 rg 1392 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da servitù di elettrodotto. Servitù di elettrodotto trascritta a Chieti in data 01/02/1995 ai nr 1700 RG e 1392 RP a favore de

in cavo sotterraneo derivante dall'atto autenticato nelle firme del Notaio Edenio Franchi in Chieti in data 12.01.1995 rep 104338

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**, iscritta il 22/09/2014 a Chieti ai nn. 13926 rg e 1350 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €1.200.000,00.

Importo capitale: €600.000,00.

Ipoteca volontaria accesa a Chieti in data 22/09/2014 ai nr 13926 RG e 1350 RP per complessivi € 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) di cui € 600.000,00 (seicentomila/00) per capitale, a favore della

) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8, 9, 12, 16 e 17 e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72

ipoteca **volontaria**, iscritta il 12/05/2017 a Chieti ai nn. 8133 rg e 902 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €800.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Ipoteca volontaria accesa a Chieti in data 12.05.2017 ai nr. 8133 RG e 902 RP per complessivi € 800.000,00 (ottocentomila/00) di cui € 400.000,00 (quattrocentomila/00) per capitale, a favore della Banca di e Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8 e 9, e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72 e per diritti di proprietà, senza indicare la quota, per i beni comuni non censibili in oggetto individuati al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 12, 16 e 17

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

pignoramento, trascritta il 14/07/2022 a Chieti ai nn. 12868 rg e 10109 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare.

pignoramento immobiliare trascritto a Chieti in data 14/07/2022 ai nr. 12868 RG e 10109 RP a favore a favore della Banca di Credito Cooperativo

Cooperativa pe Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8, 9, 12, 16 e 17 e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72 in dipendenza di atto di pignoramento immobiliare ex art 555 c.p.c. su credito fondiario del Tribunale di Chieti del 31 maggio 2022 -UNEP Tribunale di Chieti del 06 giugno 2022 cron n. 665

### *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 ciascuno, in forza di atto di compravendita, trascritto il 21/03/2006 a Chieti ai nn. 6626 rg e 4444 rp.

Il titolo è riferito solamente a due lastrici solari censiti in Catasto fabbricati con foglio n. 10 particella 174 subalterni 8 e 9.

Da: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ede in Pescara C.F. 01748980685 per l'intera proprietà dei due lastrici solari mediante atto di compravendita per notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 01 marzo 2006 rep. N. 25462/7820 trascritto a Chieti il 21.03.2006 ai nr 6626 RG e 4444 RP

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, registrato il 19/05/1980 a Chieti ai nn. 1755, trascritto il 20/05/1980 a Chieti ai nn. 7214 rg e 6186 rp.

Comune di San Giovanni Teatino (Ch) Via Aldo Moro- Catasto Terreni al foglio n. 10 particella 174 - lotto di terreno di mq. 2430 su cui è stato introdotto in mappa il fabbricato in oggetto, successivamente individuato al Catasto fabbricati con il foglio n. 10 particella 174 subalterni 8-9-10-11-14-15-12-16-17-3 e 4 [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, trascritto il 19/01/2017 a Chieti ai nn. 874 rg e 707 rp.

Da: [REDACTED] in Addis Abeba (Etiopia) il 27 dicembre [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni tra loro, dei due appartamenti censiti in Catasto Fabbricati con il foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 3 e 4 con i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti con i subalterni 12, 16 e 17, con riserva da parte dei predetti [REDACTED]

[REDACTED] l'intera proprietà in regime di separazione dei beni, dei due appartamenti censiti in Catasto Fabbricati con il foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 3 e 4 con i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti con i subalterni 12, 16 e 17, con riserva da parte dei prede [REDACTED] é, successori ed aventi causa dell'intera capacità edificatoria e volumetrica. Per donazione accettata dei beni avvenuta mediante atto di donazione per Notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 22 dicembre 2016, rep n 36467/14828, trascritto a Chieti il 19.01.2017 ai nr 874 RG e 707 RP

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/2006), trascritto il 21/03/2006 a Chieti ai nn. 6626 rg e 4444 rp.

Il titolo è riferito solamente a due lastrici solari censiti in Catasto fabbricati con il foglio n. 10 particella 174 subalterni n. 8 e 9.

DA: A

ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni tra loro, dei due lastrici solari, per scioglimento mutuo consenso del succitato atto per Notaio Barbara Amicarelli del 01 marzo 2006 rep n. 25462/7820, trascritto a Chieti il 21.03.2006 ai nr. 6626 RG e 4444 RP , avvenuto mediante atto di retrocessione a rogito del medesimo Notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 16 ottobre 2007 rep n. 27466/8973, trascritto a Chieti il 14.11.2007 ai nr 23452 RG e 16056 RP

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

-lotto 2: Appartamento uso abitazione sub 3 e tettoia sub 14

La planimetria depositata in catasto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti dell'appartamento è conforme allo stato dei luoghi a meno di una piccola difformità nella mancata rappresentazione grafica del lucernaio presente nel bagno, mentre è difforme dall'ultimo atto autorizzativo rilasciato dal comune sia per una diversa distribuzione interna che per il lucernaio realizzato sul tetto di copertura.

Le suddette opere possono essere sanate ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 380/11 comma 5.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1943 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera alla c.e. n. 1778/89, rilasciata il 30/06/1989 con il n. 16 di protocollo, agibilità del 14/09/1989 con il n. 100 di protocollo.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.46 - Aree da completare (B.4) La sottozona B.4 è destinata dal piano al "completamento della struttura urbana" ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto e diretto condizionato, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano: -indice di utilizzazione fondiaria (Uf)= mq/mq 0,60 -indice di copertura (Ic) =% 35 -indice di occupazione (Io)= 70%; -indice di permeabilità (Ip)= 30%; -altezza massima (H) =ml 17,50 -distacco dal ciglio stradale (ds)=ml 5,00 o allineamento prevalente -distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00 -distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00 -lotto minimo (Sm) =mq 400 Le destinazioni d'uso consentite sono quelle che producono un carico urbanistico residenziale basso (CU/b), terziario medio (CU/m), ricettivo medio (CU/m), che siano igienicamente compatibili con la zona nella quale devono essere introdotti e che non producano odori e rumori molesti, in particolare sono le seguenti: a)Abitative CU/b: Abitazioni; Residence e abitazioni collettive; b) Terziarie Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sopra di mq 250; Attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 250 e mq 1500; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 1000; Sedi istituzionali e rappresentative; c) Alberghiere e congressuali Attrezzature turistico ricettive: Alberghi fino a 60 posti letto; Le aree di tipo B4 individuate lungo la via ex Tiburtina Valeria, confinanti con una sottozona prevalente di tipo D0, possono subire trasformazioni per essere adeguate alle caratteristiche di quest'ultima con l'inserimento di destinazioni produttive, terziarie e ricettive e con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,8mq/mq. In tal caso si applicano oltre l'indice sopra detto gli altri parametri previsti nell'art. 55.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal titolo abilitativo vi è una diversa distribuzione interna sub 3 ed un lucernaio realizzato sul tetto di copertura nel locale bagno (normativa di riferimento: DPR 380/11)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/11

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

Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub 3

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza rappresentazione di un lucernaio nel locale bagno (normativa di riferimento: D.L. 30.12.1993 e s.m.i. )

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

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: c.p.c. art 567 comma 2)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA ALDO MORO 179

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **99,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179

- Piena proprietà per l'intero di un appartamento ad uso abitazione posto al primo ed ultimo piano, composto da ingresso soggiorno angolo cucina, due camere da letto, due bagni un ripostiglio e balcone, confinante con altra porzione di fabbricato di proprietà [REDACTED] nata interna comune e corte comune, salvo se altri.

- Tettoia metallica posta al piano terra della consistenza di circa mq. 85,00 da demolire, l'area sarà destinata a posti auto scoperto confinante con corte comune, particelle 1052, e 1054

Si precisa che il fabbricato è soggetto a sanzione amministrativa al fine di regolarizzarlo urbanisticamente.

L'immobile è sovrastante il locale artigianale sopra descritto, con accesso indipendente dall'esterno da corte comune recintata, tramite gradinata interna comune ad altra unità immobiliare adiacente ed ai lastrici solari.

L'appartamento residenziale ha un'altezza di mt. 2,70 , una superficie lorda in pianta di mq. 90,90 e balcone di mq. 35,92

Il bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio è stato edificato con le concessioni edilizie sopra riportato fatta eccezione della tettoia, avente una superficie di mq. 85,00, che è stata realizzata in assenza di titoli edilizia e non risulta sanabile ai sensi del combinato disposto degli art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, e 40 comma 6 della Legge 47/85 poichè “le ragioni di credito” non risultano antecedenti all’entrata in vigore della prefata legge sul condono. (primo condono edilizio 1985-secondo condono 1994 e terzo condono 2003) pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi, detta area sarà stimata e destinata a posto auto scoperto.

L’intero edificio è composto da un piano terra adibito a laboratorio artigianale ed un piano primo con n. 2 appartamenti di civile abitazione oltre a due lastrici solari.

La zona è ricca di infrastrutture commerciali-negozi, ed infrastrutture primarie come scuole, centri sportivi, strutture mediche, ed altre infrastrutture varie ed è ben collegata alla viabilità principale urbana ed extraurbana ed è adeguatamente urbanizzata.

L’accesso all’unità immobiliare pignorato, come sopra descritto, avviene tramite una gradinata interna rifinito in granito rosa e parapetto in vetro decorato. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, rivestito in legno, con serratura di sicurezza. Tutto l’appartamento ad eccezione dei bagni e di una camera da letto è pavimentato con mattonelle in cotto di colore rosso, i bagni sono in ceramica monocottura e rivestiti in ceramica 20x20 in alcuni tratti posti in diagonale con apparecchi sanitari sospesi completi di rubinetteria mentre nella camera da letto il pavimento in legno parquet.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, le tapparelle sono in plastica, gli infissi interni sono in legno tamburato. L’impianto elettrico è posto sottotraccia, ed in fase di sopralluogo non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Il balcone è pavimentato in grès ceramica posti in diagonale con parapetto in muratura. E’ presente un impianto di riscaldamento in termosifoni in acciaio alimentati con acqua calda da un caldaia a metano posizionato all’esterno dell’edificio. Nel locale cucina è installato un impianto di condizionamento oltre ad un caminetto a legna. Nell’appartamento sono stati rilevati alcuni lesioni derivati verosimilmente da assestamento strutturale nonchè alcune infiltrazioni sul solaio di copertura dei balconi.

La copertura è in tegole portoghesi con funzione di lastrico solare.

Stato di manutenzione generale mediocre.

E’ presente una tettoia posizionata a confine di proprietà accessibile tramite corte comune. E’ realizzata in struttura metallica e copertura in lamiera metallica in condizioni precarie e per una parte di essa è già stata demolita. La struttura risulta in parte bullonata a terra ed in parte bullonata su muro di confine in c.a. Desumibile dalla planimetria di accatastamento la tettoia ha una dimensione di mt. 8,30 x 10,20. Come sopra descritto essendo la struttura realizzata senza titoli abilitativi e non rispetta le distanze previste dallo strumento urbanistico risulta non sanabile pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi. Detta superficie viene calcolata come posto auto scoperto.

Inoltre la distribuzione interni dei tramezzi dell’appartamento sono difformi rispetto all’ultima concessione edilizia pertanto è necessario presentare richiesta in sanatoria ai sensi del combinato disposto art. 46 del D.P.R. 380/11 comma 5

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un’altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 174 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. 255, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confinante con altra porzione di fabbricato stessa ditta, gradinata interna comune e corte comune, salvo se altri.

L’intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono aeroporto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> porte realizzati in privi di infissi interni	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonacat	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello:</i> struttura metallica realizzato in acciaio zincato con apertura a spinta	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> finestre realizzati in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna al corpo di fabbrica con rivestimento in pavimento in granito rosa e parapetto in vetro decorato	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> semiblindato realizzato in	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

acciaio , gli accessori presenti sono: legno

Delle Strutture:

*solai*: struttura mista latero-cementizia con travetti prefabbricati ed interposta pignatta

buono 

*strutture verticali*: costruite in pilastri in c.a.

buono 

*travi*: costruite in in cemento armato

buono 

*fondazioni*: plinti e travi di collegamento costruite in c.a.

buono 

*balconi*: costruiti in struttura in latero cementizio e parapetto in muratura

buono 

*copertura*: struttura in c.a. costruita in coppi

buono 

Degli Impianti:

*citofonico*: video conformità: non rilevabile

nella media 

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

buono 

*gas*: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

buono 

*idrico*: tubazioni sotto traccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile

ottimo 

*termico*: tubazioni in rame sotto traccia con alimentazione in caldaia metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile

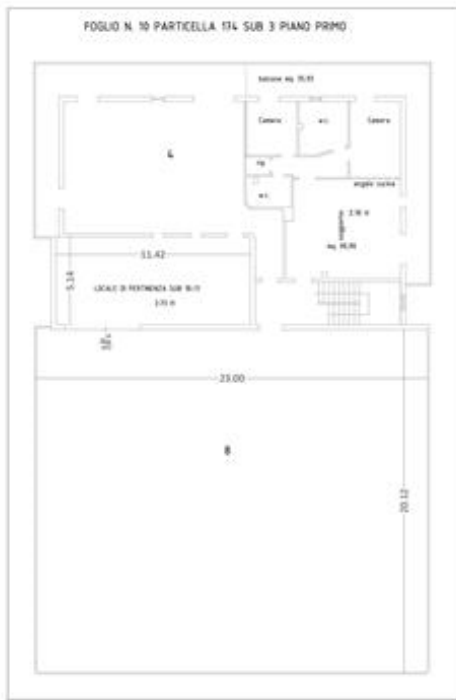
ottimo 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	90,90	x	100 %	=	90,90
balcone	36,00	x	25 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>126,90</b>				<b>99,90</b>



planimetria di rilievo



planimetria catastale

**ACCESSORI:****appartamento.**

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
appartamento	90,90	x	100 %	=	90,90
balconi	36,00	x	25 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>126,90</b>				<b>99,90</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Regione Abruzzo anno 2022 semestre 1 (29/11/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Coeff.	Sup. Convenzionale Vendibile [mq]
appartamento	90,90	1	90,90
Balconi	35,92	0,25	9,00
<b>TOTALE</b>	<b>126,82</b>		<b>99,90</b>
Posto auto scoperto	85,00	1	85,00



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **112.388,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
appartamento	-5.619,40

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 106.768,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 106.768,60**

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA ALDO MORO 179

## TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

**tettoia** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

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

La tettoia è posizionata a confine di proprietà accessibile tramite corte comune. E' realizzata in struttura metallica e copertura in lamiera metallica in condizioni precarie e per una parte di essa è già stata demolita. La struttura risulta in parte bullonata a terra ed in parte bullonata su muro di confine in c.a. Desumibile dalla planimetria di accatastamento la tettoia ha una dimensione di mt. 8,30 x 10,20. Come sopra descritto essendo la struttura realizzata senza titoli abilitativi e non rispetta le distanze previste dallo strumento urbanistico risulta non sanabile pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi. Detta superficie viene calcolata come posto auto scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra .Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 174 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe u, consistenza 85 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: Comune di San Giovanni Teatino Via Aldo Moro n. 155, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confinante con corte comune, particelle 1052, e 1054



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area

commerciale (i più importanti centri limitrofi sono aeroporto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE 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
posto auto scoperto	85,00	x	100 %	=	85,00
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>				<b>85,00</b>



planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Regione Abruzzo anno 2022 semestre 1 (28/11/2022)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Identificativo corpo	Sup. Conv.	Valore unitario	K	Valore complessivo
Posto auto scopert	85,00	300,00	0.85	21.675,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **25.500,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
posto auto scoperto	-3.825,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.675,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.675,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per il calcolo della cosiddetta superficie convenzionale vendibile (SCV) si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale, che stabilisce ed uniforma i requisiti per il computo della superficie commerciale, dove il computo delle superfici coperte vengono effettuate con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte inoltre sono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e delle terrazze scoperte

Sistema Estimativo

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare. Nel giudizio di stima –in generale- i fattori determinanti sono:

- il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale;
- il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità

immobiliare ed è composto da:

epoca di costruzione; dimensione e tipologia della struttura; caratteristiche tecnico-costruttive; stato di conservazione e manutenzione; livello estetico e qualità architettonica; livello di piano, esposizione e luminosità; razionalità distributiva degli spazi interni; servizi ed impianti tecnologici; pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.); destinazione d'uso e capacità di reddito ecc.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territori Regione Abruzzo anno 2022 semestre 1

#### 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	99,90	99,90	106.768,60	106.768,60
B	tettoia	85,00	0,00	21.675,00	21.675,00
				<b>128.443,60 €</b>	<b>128.443,60 €</b>

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: **€ 128.443,60**

#### 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: **€ 128.443,60**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2022

## LOTTO 3

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

**A** appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **106,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179

- Piena proprietà per l'intero di un appartamento ad uso abitazione posto al primo ed ultimo piano, composto da ingresso soggiorno angolo cucina, due camere da letto, due bagni un ripostiglio e balcone, confinante con altra porzione di fabbricato di proprietà [REDACTED] gradinata interna comune e corte comune, salvo se altri.

- Tettoia metallica posta al piano terra della consistenza di circa mq. 123,00 da demolire, l'aera sarà destinata a corte esclusiva confinante con corte comune, particelle 1054, e 5565

Si precisa che il fabbricato è soggetto a sanzione amministrativa al fine di regolarizzarlo urbanisticamente

L'immobile è sovrastante il locale artigianale, con accesso indipendente dall'esterno da corte comune recintata, tramite gradinata interna comune ad altra unità immobiliare adiacente ed a lastrico solare.

L'appartamento residenziale ha un'altezza di mt. 2,70 , una superficie lorda in pianta di mq. 97,20 e balcone di mq. 37,00

Il bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio è stato edificato con le concessioni edilizie sopra riportato fatta eccezione della tettoia, avente una superficie di mq. 123,00 che è stata realizzata in assenza di titoli edilizia e non risulta sanabile ai sensi del combinato disposto degli art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, e 40 comma 6 della Legge 47/85 perché "le ragioni di credito" non risultano antecedenti all'entrata in vigore della prefata legge sul condono. (primo condono edilizio 1985-secondo condono 1994 e terzo condono 2003) pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi, detta area sarà destinata e stimata come posto auto scoperto.

La zona è ricca di infrastrutture commerciali-negozi, ed infrastrutture primarie come scuole, centri sportivi, strutture mediche, ed altre infrastrutture varie ed è ben collegata alla viabilità principale urbana ed extraurbana ed è adeguatamente urbanizzata.

L'accesso all'unità immobiliare pignorato, come sopra descritto, avviene tramite una gradinata interna rifinito in granito rosa e parapetto in vetro decorato. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, rivestito in legno, con serratura di sicurezza.

Tutto l'appartamento ad eccezione dei bagni è pavimentato con mattonelle in ceramica di colore chiaro, i bagni sono in ceramica monocottura e rivestiti in ceramica in alcuni tratti posti in diagonale sono privi di apparecchi sanitari e senza rubinetteria.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, le tapparelle sono in plastica, mentre sono privi di infissi interni. L'impianto elettrico è posto sottotraccia, ed in fase di sopralluogo non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Il balcone è pavimentato in grès ceramica posti in diagonale con parapetto in muratura. E' presente una caldaia a gas metano utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e per la produzione di calore degli impianti utilizzatori della cucina inoltre l'appartamento è dotato di rete di canalizzazione per il condizionamento caldo/freddo senza la componentistica delle unità interne ed esterne.

Le finestre del bagno, del ripostiglio ed ingresso soggiorno non hanno un affaccio verso all'esterno ma sono realizzate con apertura di aerazione e di veduta verso l'unità immobiliare di proprietà del locale sottostante. Nell'appartamento sono stati rilevati alcuni lesioni derivati

verosimilmente da assestamento strutturale.

La copertura è in tegole portoghesi con funzione di lastrico solare.

Stato di manutenzione generale sufficiente.

E' presente una tettoia posizionata a confine di proprietà accessibile tramite corte comune. E' realizzata in struttura metallica e copertura in lamiera metallica in condizioni precarie e per una parte di essa è già stata demolita. La struttura risulta in parte bullonata a terra ed in parte bullonata su muro di confine in c.a. Desumibile dalla planimetria di accatastamento la tettoia ha una dimensione di mt. 11,40 x 10,70. Come sopra descritto essendo la struttura realizzata senza titoli abilitativi e non rispetta le distanze previste dallo strumento urbanistico risulta non sanabile pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi. Detta superficie viene calcolata come posto auto scoperto.

Inoltre la distribuzione interni dei tramezzi dell'appartamento sono difformi rispetto all'ultima concessione edilizia pertanto è necessario presentare richiesta in sanatoria ai sensi del combinato disposto art. 46 del D.P.R. 380/11 comma 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 174 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. 255, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confinante con proprietà stessa ditta [REDACTED] nata interna comune e corte comune, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

**B** **tettoia** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di:

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

La tettoia posizionata a confine di proprietà accessibile tramite corte comune. E' realizzata in struttura metallica e copertura in lamiera metallica in condizioni precarie e per una parte di essa è già stata demolita. La struttura risulta in parte bullonata a terra ed in parte bullonata su muro di confine in c.a. Desumibile dalla planimetria di accatastamento la tettoia ha una dimensione di mt. 11,40 x 10,70. Come sopra descritto essendo la struttura realizzata senza titoli abilitativi e non rispetta le distanze previste dallo strumento urbanistico risulta non sanabile pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi. Detta superficie viene calcolata come posto auto scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 174 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe u, consistenza 123 mq, rendita 76,23 Euro, indirizzo catastale: Comune di San Giovanni Teatino Via Aldo Moro n. 155, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confinante con corte comune, particelle 1054, e 5565

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>229,45 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 127.170,00</b>



Importo ipoteca: €1.200.000,00.

Importo capitale: €600.000,00.

Ipoteca volontaria accesa a Chieti in data 22/09/2014 ai nr 13926 RG e 1350 RP per complessivi € 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) di cui € 600.000,00 (seicentomila/00) per capitale, a favore della Banca di Credito Cooperativo [REDACTED]ietà Cooperativa pe Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8, 9, 12, 16 e 17 e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72

ipoteca **volontaria**, iscritta il 12/05/2017 a Chieti ai nn. 8133 rg e 902 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €800.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Ipoteca volontaria accesa a Chieti in data 12.05.2017 ai nr. 8133 RG e 902 RP per complessivi € 800.000,00 (ottocentomila/00) di cui € 400.000,00 (quattrocentomila/00) per capitale, a favore della Banca di Credito Cooperativo [REDACTED]à Cooperativa pe Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8 e 9, e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72 e per diritti di proprietà, senza indicare la quota, per i beni comuni non censibili in oggetto individuati al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 12, 16 e 17

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

pignoramento, trascritta il 14/07/2022 a Chieti ai nn. 12868 rg e 10109 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare.

pignoramento immobiliare trascritto a Chieti in data 14/07/2022 ai nr. 12868 RG e 10109 RP a favore a favore della Banca di Credito Cooperativo [REDACTED]bilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8, 9, 12, 16 e 17 e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72 in dipendenza di atto di pignoramento immobiliare ex art 555 c.p.c. su credito fondiario del Tribunale di Chieti del 31 maggio 2022 -UNEP Tribunale di Chieti del 06 giugno 2022 cron n. 665

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, trascritto il 21/03/2006 a Chieti ai nn. 6626 rg e 4444 rp.

Il titolo è riferito solamente a due lastrici solari censiti in Catasto fabbricati con foglio n. 10 particella 174 subalterni 8 e 9.



Da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Pescara in data 01 marzo 2006 rep. N. 25462/7820 trascritto a Chieti il 21.03.2006 ai nr 6626 RG e 4444 RP

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, registrato il 19/05/1980 a Chieti ai nn. 1755, trascritto il 20/05/1980 a Chieti ai nn. 7214 rg e 6186 rp.  
Comune di San Giovanni Teatino (Ch) Via Aldo Moro- Catasto Terreni al foglio n. 10 particella 174 - lotto di terreno di mq. 2430 su cui è stato introdotto in mappa il fabbricato in oggetto, successivamente individuato al Catasto fabbricati con il foglio n. 10 particella 174 subalterni 8-9-10-11-14-15-12-16-17-3 e 4. [REDACTED]

[REDACTED] venuto con atto di compravendita per Notaio Vincenzo Cracchiolo in Chieti in data 28 aprile 1980, rep n. 130765, registrato a Chieti il 19 maggio 1980 al n. 1755 e trascritto a Chieti il 20.05.1980 ai nn. 7214 RG e 6186 RP

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, tra [REDACTED]

[REDACTED] nato a Pescara il 12 agosto [REDACTED]

[REDACTED] per sé, successori ed aventi causa dell'intera capacità edificatoria e volumetrica. Per donazione accettata dei beni avvenuta mediante atto di donazione per Notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 22 dicembre 2016, rep n 36467/14828, trascritto a Chieti il 19.01.2017 ai nr 874 RG e 707 RP

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/2006), trascritto il 21/03/2006 a Chieti ai nn. 6626 rg e 4444 rp.

Il titolo è riferito solamente a due lastrici solari censiti in Catasto fabbricati con il foglio n. 10 particella 174 subalterni n. 8 e 9.

DA: A: [REDACTED]  
[REDACTED] nata in Addis Abeba (Etiopia) il 27 dicembre [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni tra loro, dei due lastrici solari, per scioglimento mutuo consenso del succitato atto per Notaio Barbara Amicarelli del 01 marzo 2006 rep n. 25462/7820, trascritto a Chieti il 21.03.2006 ai nr. 6626 RG e 4444 RP , avvenuto mediante atto di retrocessione a rogito del medesimo Notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 16 ottobre 2007 rep n. 27466/8973, trascritto a Chieti il 14.11.2007 ai nr 23452 RG e 16056 RP

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1943 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera alla c.e. n. 1778/89, rilasciata il 30/06/1989 con il n. 16 di protocollo, agibilità del 14/09/1989 con il n. 100 di protocollo.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art.46 - Aree da completare (B.4). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.46 - Aree da completare (B.4) La sottozona B.4 è destinata dal piano al "completamento della struttura urbana" ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto e diretto condizionato, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano: -indice di utilizzazione fondiaria (Uf)= mq/mq 0,60 -indice di copertura (Ic) =% 35 - indice di occupazione (Io)= 70%; -indice di permeabilità (Ip)= 30%; -altezza massima (H) =ml 17,50 - distacco dal ciglio stradale (ds)=ml 5,00 o allineamento prevalente -distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00 -distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00 -lotto minimo (Sm) =mq 400 Le destinazioni d'uso consentite sono quelle che producono un carico urbanistico residenziale basso (CU/b), terziario medio (CU/m), ricettivo medio (CU/m), che siano igienicamente compatibili con la zona nella quale devono essere introdotti e che non producano odori e rumori molesti, in particolare sono le seguenti: a)Abitative CU/b: Abitazioni; Residence e abitazioni collettive; b) Terziarie Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sopra di mq 250; Attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 250 e mq 1500; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 1000; Sedi istituzionali e rappresentative; c) Alberghiere e congressuali Attrezzature turistico ricettive: Alberghi fino a 60 posti letto; Le aree di tipo B4 individuate lungo la via e [REDACTED] confinanti con una sottozona prevalente di tipo D0, possono subire trasformazioni per essere adeguate alle caratteristiche di quest'ultima con l'inserimento di destinazioni produttive, terziarie e ricettive e con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,8mq/mq. In tal caso si applicano oltre l'indice sopra detto gli altri parametri previsti nell'art. 55.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'ultimo titolo abilitativo l'unità immobiliare presenta una diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: DPR 380/11)

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

Le opere possono essere sanate ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/11 e s.m.i di cui al comma 5

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccola difformità nella mancanza di una finestra nel locale ripostiglio (normativa di riferimento: D.L. 30.12.1993 e s.m.i )

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

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: c.p.c. art 567 comma 2)  
L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA ALDO MORO 179

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **106,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179

- Piena proprietà per l'intero di un appartamento ad uso abitazione posto al primo ed ultimo piano, composto da ingresso soggiorno angolo cucina, due camere da letto, due bagni un ripostiglio e balcone, confinante con altra porzione di fabbricato di propri ██████████ gradinata interna comune e corte comune, salvo se altri.

- Tettoia metallica posta al piano terra della consistenza di circ. mq. 123,00 da demolire, l'area sarà destinata a corte esclusiva confinante con corte comune, particelle 1054, e 5565

Si precisa che il fabbricato è soggetto a sanzione amministrativa al fine di regolarizzarlo urbanisticamente

L'immobile è sovrastante il locale artigianale, con accesso indipendente dall'esterno da corte comune recintata, tramite gradinata interna comune ad altra unità immobiliare adiacente ed a lastrico solare.

L'appartamento residenziale ha un'altezza di mt. 2,70 , una superficie lorda in pianta di mq. 97,20 e balcone di mq. 37,00

Il bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio è stato edificato con le concessioni edilizie sopra riportato fatta eccezione della tettoia, avente una superficie di mq. 123,00 che è stata realizzata in assenza di titoli edilizia e non risulta sanabile ai sensi del combinato disposto degli art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, e 40 comma 6 della Legge 47/85 perché "le ragioni di credito" non risultano antecedenti all'entrata in vigore della prefata legge sul condono. (primo condono edilizio 1985-secondo condono 1994 e terzo condono 2003) pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi, detta area sarà destinata e stimata come posto auto scoperto.

La zona è ricca di infrastrutture commerciali-negozi, ed infrastrutture primarie come scuole, centri sportivi, strutture mediche, ed altre infrastrutture varie ed è ben collegata alla viabilità principale urbana ed extraurbana ed è adeguatamente urbanizzata.

L'accesso all'unità immobiliare pignorato, come sopra descritto, avviene tramite una gradinata interna rifinito in granito rosa e parapetto in vetro decorato. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato, rivestito in legno, con serratura di sicurezza.

Tutto l'appartamento ad eccezione dei bagni è pavimentato con mattonelle in ceramica di colore chiaro, i bagni sono in ceramica monocottura e rivestiti in ceramica in alcuni tratti posti in diagonale sono privi di apparecchi sanitari e senza rubinetteria.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, le tapparelle sono in plastica, mentre sono privi di infissi interni. L'impianto elettrico è posto sottotraccia, ed in fase di sopralluogo non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici, le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Il balcone è pavimentato in grès ceramica posti in diagonale con parapetto in muratura. E' presente una caldaia a gas metano utilizzata per la produzione di acqua calda sanitaria e per la produzione di calore degli impianti utilizzatori della cucina inoltre l'appartamento è dotato di rete di canalizzazione per il condizionamento caldo/freddo senza la componentistica delle unità interne ed esterne.

Le finestre del bagno, del ripostiglio ed ingresso soggiorno non hanno un affaccio verso all'esterno ma sono realizzate con apertura di aerazione e di veduta verso l'unità immobiliare di

proprietà del locale sottostante. Nell'appartamento sono stati rilevati alcune lesioni derivati verosimilmente da assestamento strutturale.

La copertura è in tegole portoghesi con funzione di lastrico solare.

Stato di manutenzione generale sufficiente.

E' presente una tettoia posizionata a confine di proprietà accessibile tramite corte comune. E' realizzata in struttura metallica e copertura in lamiera metallica in condizioni precarie e per una parte di essa è già stata demolita. La struttura risulta in parte bullonata a terra ed in parte bullonata su muro di confine in c.a. Desumibile dalla planimetria di accatastamento la tettoia ha una dimensione di mt. 11,40 x 10,70. Come sopra descritto essendo la struttura realizzata senza titoli abilitativi e non rispetta le distanze previste dallo strumento urbanistico risulta non sanabile pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi. Detta superficie viene calcolata come posto auto scoperto.

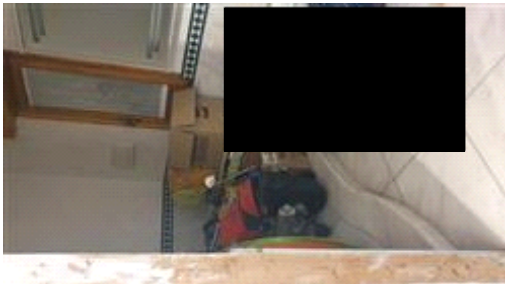
Inoltre la distribuzione interni dei tramezzi dell'appartamento sono difformi rispetto all'ultima concessione edilizia pertanto è necessario presentare richiesta in sanatoria ai sensi del combinato disposto art. 46 del D.P.R. 380/11 comma 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 174 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. 255, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confinante con proprietà stes [redacted] ta interna comune e corte comune, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



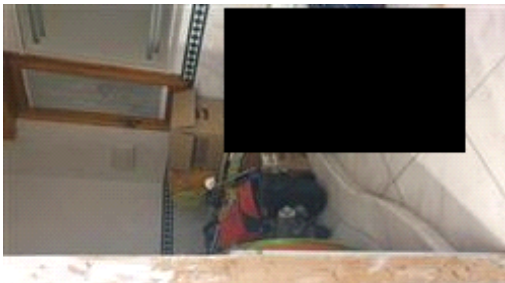
*foto bagno*



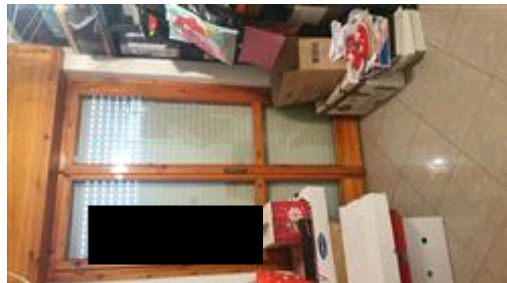
*foto ripostiglio*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono aeroporto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*foto interno appartamento*



*foto interno sala*

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km 3  
 autobus distante 0  
 autostrada distante 4  
 porto distante 12

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*cancello*: struttura metallica realizzato in acciaio zincato con apertura a spinta

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni*: finestre realizzati in legno

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni*: porte realizzati in privi di infissi interni

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura*: realizzato in coppi

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonacat

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna*: realizzata in elementi autobloccanti

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna*: realizzata in grees porcellanato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso*: semiblindato realizzato in acciaio , gli accessori presenti sono: legno

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni*: tapparelle realizzate in plastica

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale*: interna al corpo di fabbrica con rivestimento in pavimento in granito rosa e parapetto in vetro decorato

eccellente ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*condizionamento*: canalizzato con alimentazione a elettrico senza uta con diffusori in a soffitto conformità: non rilevabile

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*citofonico*: video conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*gas*: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico*: tubazioni sotto traccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in struttura in latero cementizio e parapetto in muratura

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*copertura*: struttura in c.a. costruita in coppi

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai*: struttura mista latero-cementizia con travetti prefabbricati ed interposta pignatta

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali*: costruite in pilastri in c.a.

buono 

*travi*: costruite in in cemento armato

buono 

*fondazioni*: plinti e travi di collegamento costruite in c.a.

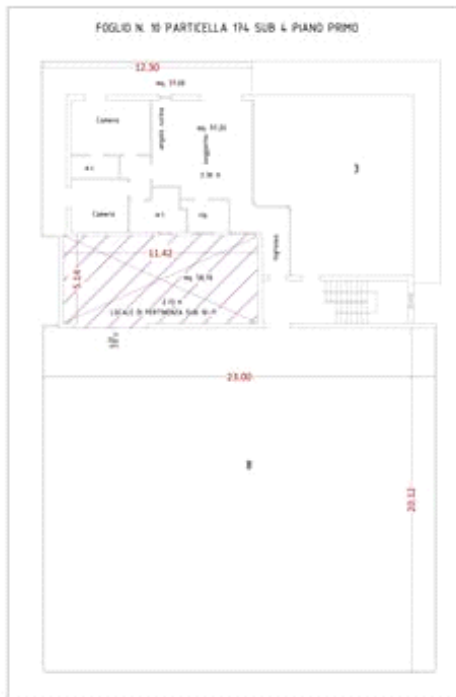
buono 

**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
appartamento	97,20	x	100 %	=	97,20
balconi	37,00	x	25 %	=	9,25
<b>Totale:</b>	<b>134,20</b>				<b>106,45</b>



planimetria di rilievo



planimetria catastale

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Regione Abruzzo (22/11/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.350,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Coeff.	Sup. Convenzionale Vendibile [mq]
appartamento	97,20	1	97,20
Balconi	37,00	0,25	9,25
<b>TOTALE</b>	<b>134,20</b>		<b>106,45</b>
Posto auto scoperto	123,00	1	123,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **119.756,25**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
appartamento	-23.951,25

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.805,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.805,00**

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA ALDO MORO 179

## TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

**tettoia** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di:

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

La tettoia posizionata a confine di proprietà accessibile tramite corte comune. E' realizzata in struttura metallica e copertura in lamiera metallica in condizioni precarie e per una parte di essa è già stata demolita. La struttura risulta in parte bullonata a terra ed in parte bullonata su muro di confine in c.a. Desumibile dalla planimetria di accatastamento la tettoia ha una dimensione di mt. 11,40 x 10,70. Come sopra descritto essendo la struttura realizzata senza titoli abilitativi e non rispetta le distanze previste dallo strumento urbanistico risulta non sanabile pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi. Detta superficie viene calcolata come posto auto scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 174 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe u, consistenza 123 mq, rendita 76,23 Euro, indirizzo catastale: Comune di San Giovanni Teatino Via Aldo Moro n. 155, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confinante con corte comune, particelle 1054, e 5565





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono aeroporto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

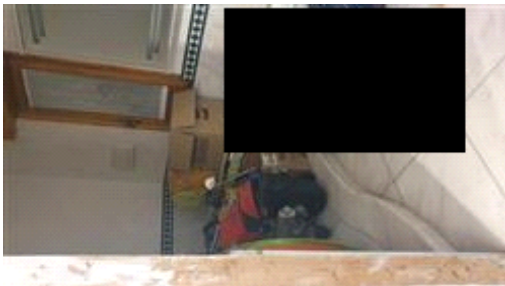


foto interno appartamento

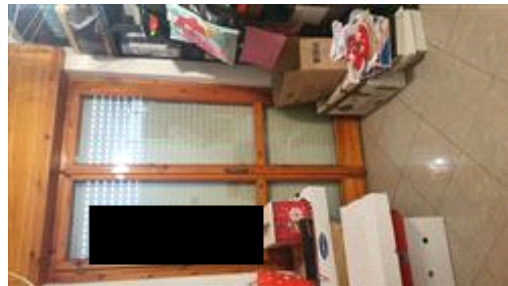


foto interno sala

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Km 3
- autobus distante 0
- autostrada distante 4
- porto distante 12



DESCRIZIONE 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
posto auto scoperto	123,00	x	100 %	=	123,00
<b>Totale:</b>	<b>123,00</b>				<b>123,00</b>





planimetria catastale

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Regione Abruzzo anno 2022 semestre 1 (28/11/2022)

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 350,00

Note: Provincia: CHIETI Comune: SAN GIOVANNI TEATINO Fascia/zona: Centrale/SAMBUCETO - DRAGONARA Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.900,00**

##### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
tettoia	-5.535,00

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.365,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.365,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il calcolo della cosiddetta superficie convenzionale vendibile (SCV) si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale, che stabilisce ed uniforma i requisiti per il computo della superficie commerciale, dove il computo delle superfici coperte vengono effettuate con i seguenti criteri:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte inoltre, sono state utilizzate i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e delle terrazze scoperte

Sistema Estimativo

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare. Nel giudizio di stima –in generale- i fattori determinanti sono:

- il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale;
- il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da:

epoca di costruzione; dimensione e tipologia della struttura; caratteristiche tecnico-costruttive; stato di conservazione e manutenzione; livello estetico e qualità architettonica; livello di piano, esposizione e luminosità; razionalità distributiva degli spazi interni; servizi ed impianti tecnologici; pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.); destinazione d'uso e capacità di reddito ecc.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territori Regione Abruzzo anno 2022 semestre 1

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	106,45	0,00	95.805,00	95.805,00

B	tettoia	123,00	0,00	31.365,00	31.365,00
				<b>127.170,00 €</b>	<b>127.170,00 €</b>

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: **€ 127.170,00**

**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: **€ 127.170,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2022

## LOTTO 4

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

**A** **lastrico solare** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **46,30** mq per la quota di:

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

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179

Piena proprietà di un lastrico solare posto al piano primo della consistenza di mq. 463,00 posta in copertura di una parte del laboratorio artigianale sottostante confinante con altra porzione di fabbricato di proprietà ██████████ adinata interna comune e corte comune, salvo se altri, sito in San Giovanni Teatino alla Via Aldo Moro n. 179.

E' necessario aggiornare l'elaborato planimetrico presso la banca dati catastali dell'Agenzia delle Entrate per errata rappresentazione grafica

Il lastrico solare è parte di una copertura di un locale artigianale, l' accesso è indipendente ed avviene dall'esterno da corte comune recintata, tramite gradinata interna comune ad altre unità immobiliari.

Il bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio è stato edificato con le concessioni edilizie sopra riportato. La zona ricade nel Piano Regolatore Generale in zona B4 con indice di edificabilità 0,6 mq./mq.

L'intero edificio è composto da un piano terra adibito a laboratorio artigianale ed un piano primo con n. 2 appartamenti di civile abitazione oltre a due lastrici solari.

La zona è ricca di infrastrutture commerciali-negozi, ed infrastrutture primarie come scuole, centri sportivi, strutture mediche, ed altre infrastrutture varie ed è ben collegata alla viabilità principale urbana ed extraurbana ed è adeguatamente urbanizzata.

L'accesso al bene pignorato, avviene tramite una gradinata interna rifinito in granito rosa e parapetto in vetro decorato. Il portoncino di ingresso della gradinata è in vetro decorato mentre il portone di accesso al lastrico solare è in vetro e per una parte è mancante.

Il lastrico solare ha una superficie piana e svolge essenzialmente la funzione di copertura impermeabilizzata con guaina bituminosa, di superficie scoperta ad uso esclusivo di forma pressochè quadrata di dimensioni mt. 23,00 x 20,12, delimitata da un parapetto in muratura altezza circa mt. 1,00.

Le condizioni di manutenzione sono precarie tant'è che vi sono numerose infiltrazioni al piano sottostante.

Si fa presente che vi è un errore nella rappresentazione dell'elaborato grafico planimetrico depositato nell'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricato nella dimostrazione grafica dei subalterni con protocollo n. CH0130872 del 29.04.2011, pertanto viene allegata la planimetria quotata (allegato n. 5)

La consistenza in analisi accertate sono riepilogabili come appresso:

- Lastrico solare mq. 463,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 174 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 447 mq, indirizzo

catastale: San Giovanni Teatino Via Aldo Moro n. 255, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: gradinata interna comune e corte comune, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46,30 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.460,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.460,90
Data della valutazione:	28/11/2022

## 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:

superficie, stipulata il 10/04/1986 a firma di Notaio Mastroberardino , registrata il 11/04/1986 a Pescara ai nn. 1236, trascritta il 09/05/1986 a Chieti ai nn. 5569 e 4657 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio .

Atto unilaterale d'obbligo edilizio, ex art. 7, Legge 28/01/1977 n. 10, trascritto a Chieti in data 09/05/1986 ai nr 5569 RG e 4657 RP a favore del Comune di San Giovanni Teatino (Ch) e contro

er sé, successori o aventi causa ad osservare, in luogo del pagamento della quota di concessione afferente il costo di costruzione per il richiesto intervento di edilizia abitativa (n. 2 appartamenti) sull'area individuata con il foglio n. 10 particella 174 "senza riserva, esclusione ed eccezione alcuna, le condizioni che, per l'applicazione dei prezzi di vendita e di canoni di locazione, sono state stabilite nella convenzione-tipo richiamata in premessa, nei limiti, con le modalità, per la durata e per alloggi dalle caratteristiche tipologiche e costruttive come tutto determinato nella stessa convenzione-tipo" (Trattasi dell'impegno di applicare prezzi di vendita e canoni di locazione secondo la convenzione-tipo approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 2 del 07 gennaio 1981)

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 12/01/1995 a firma di Notaio Edenio Franchi , registrata il 12/01/1995 ai nn. 104338, trascritta il 24/02/1995 a Chieti ai nn. 1700 rg 1392 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da servitù di elettrodotto.

Servitù di elettrodotto trascritta a Chieti in data 01/02/1995 ai nr 1700 RG e 1392 RP a favore

dell'ENEL S.p.A. con sede in Roma e con [REDACTED] 01.12.1935 gravante parte dell'area individuata con il foglio n. 10 particella 174 per l'alimentazione della cabina [REDACTED] [REDACTED] sotterraneo derivante dall'atto autenticato nelle firme del Notaio Edenio Franchi in Chieti in data 12.01.1995 rep 104338

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**, iscritta il 22/09/2014 a Chieti ai nn. 13926 rg e 1350 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €1.200.000,00.

Importo capitale: €600.000,00.

Ipoteca volontaria accesa a Chieti in data 22/09/2014 ai nr 13926 RG e 1350 RP per complessivi € 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) di cui € 600.000,00 (seicentomila/00) per capitale, a favore della Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8, 9, 12, 16 e 17 e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72

ipoteca **volontaria**, iscritta il 12/05/2017 a Chieti ai nn. 8133 rg e 902 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €800.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Ipoteca volontaria accesa a Chieti in data 12.05.2017 ai nr. 8133 RG e 902 RP per complessivi € 800.000,00 (ottocentomila/00) [REDACTED]

[REDACTED] Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8 e 9, e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72 e per diritti di proprietà, senza indicare la quota, per i beni comuni non censibili in oggetto individuati al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 12, 16 e 17

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

pignoramento, trascritto il 14/07/2022 a Chieti ai nn. 12868 rg e 10109 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare.

pignoramento immobiliare trascritto a Chieti in data 14/07/2022 ai nr. 12868 RG e 10109 RP a favore a favore della Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] età

Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8, 9, 12, 16 e 17 e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72 in dipendenza di atto di pignoramento immobiliare ex art 555 c.p.c. su credito fondiario del Tribunale di Chieti del 31 maggio 2022 -UNEP Tribunale di Chieti del 06 giugno 2022 cron n. 665

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, trascritto il 21/03/2006 a Chieti ai nn. 6626 rg e 4444 rp.

Il titolo è riferito solamente a due lastrici solari censiti in Catasto fabbricati con foglio n. 10 particella 174 subalterni 8 e 9.

Da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] de in Pescara C.F. 01748980685 per l'intera proprietà dei due lastrici solari mediante atto di compravendita per notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 01 marzo 2006 rep. N. 25462/7820 trascritto a Chieti il 21.03.2006 ai nr 6626 RG e 4444 RP

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, registrato il 19/05/1980 a Chieti ai nn. 1755, trascritto il 20/05/1980 a Chieti ai nn. 7214 rg e 6186 rp.

Comune di San Giovanni Teatino (Ch) Via Aldo Moro- Catasto Terreni al foglio n. 10 particella 174 - lotto di terreno di mq. 2430 su cui è stato introdotto in mappa il fabbricato in oggetto, successivamente individuato al Catasto fabbricati con il foglio n. 10 particella 174 subalterni 8-9-10-11-14-15-12-16-17-3 e 4. D [REDACTED]

[REDACTED] venuto con atto di compravendita per Notaio Vincenzo Cracchiolo in Chieti in data 28 aprile 1980, rep n. 130765, registrato a Chieti il 19 maggio 1980 al n. 1755 e trascritto a Chieti il 20.05.1980 ai nn. 7214 RG e 6186 RP

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, trascritto il 19/01/2017 a Chieti ai nn. 874 rg e 707 rp.

Da [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] to a Pescara il 12 agost [REDACTED]

[REDACTED] er sé, successori ed aventi causa dell'intera capacità edificatoria e volumetrica. Per donazione accettata dei beni avvenuta mediante atto di donazione per Notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 22 dicembre 2016, rep n 36467/14828, trascritto a Chieti il 19.01.2017 ai nr 874 RG e 707 RP

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/2006), trascritto il 21/03/2006 a Chieti ai nn. 6626 rg e 4444 rp.

Il titolo è riferito solamente a due lastrici solari censiti in Catasto fabbricati con il foglio n. 10 particella 174 subalterni n. 8 e 9.

DA:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]olari, per scioglimento mutuo consenso del succitato atto per Notaio Barbara Amicarelli del 01 marzo 2006 rep n. 25462/7820, trascritto a Chieti il 21.03.2006 ai nr. 6626 RG e 4444 RP, avvenuto mediante atto di retrocessione a rogito del medesimo Notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 16 ottobre 2007 rep n. 27466/8973, trascritto a Chieti il 14.11.2007 ai nr 23452 RG e 16056 RP

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 1943 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera alla c.e. n. 1778/89, rilasciata il 30/06/1989 con il n. 16 di protocollo, agibilità del 14/09/1989 con il n. 100 di protocollo.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art.46 - Aree da completare (B.4). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.46 - Aree da completare (B.4) La sottozona B.4 è destinata dal piano al "completamento della struttura urbana" ed in essa il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto e diretto condizionato, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano: -indice di utilizzazione fondiaria (Uf)= mq/mq 0,60 -indice di copertura (Ic) =% 35 -indice di occupazione (Io)= 70%; -indice di permeabilità (Ip)= 30%; -altezza massima (H) =ml 17,50 -distacco dal ciglio stradale (ds)=ml 5,00 o allineamento prevalente -distacco minimo dal confine (dc) =ml 5,00 -distacco minimo tra fabbricati (df) =ml 10,00 -lotto minimo (Sm) =mq 400 Le destinazioni d'uso consentite sono quelle che producono un carico urbanistico residenziale basso (CU/b), terziario medio (CU/m), ricettivo medio (CU/m), che siano igienicamente compatibili con la zona nella quale devono essere introdotti e che non producano odori e rumori molesti, in particolare sono le seguenti: a)Abitative CU/b: Abitazioni; Residence e abitazioni collettive; b) Terziarie Servizi privati: uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi culturali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari, artigianato di servizio, altri servizi privati, al di sopra di mq 250; Attrezzature commerciali con superficie di vendita compresa tra mq 250 e mq 1500; Attrezzature per il tempo libero, la cultura, la formazione e lo spettacolo fino a mq 1000; Sedi istituzionali e rappresentative; c) Alberghiere e congressuali Attrezzature turistico ricettive: Alberghi fino a 60 posti letto; Le aree di tipo B4 individuate lungo la via ex Tiburtina Valeria, confinanti con una sottozona prevalente di tipo D0, possono subire trasformazioni per essere adeguate alle caratteristiche di quest'ultima con l'inserimento di destinazioni produttive, terziarie e ricettive e con un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,8mq/mq. In tal caso si applicano oltre l'indice sopra detto gli altri parametri previsti nell'art. 55.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/11)

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella rappresentazione grafica sull'elaborato planimetrico (normativa di riferimento: D.L. 30.12.1993 e s.m.i.)

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

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: c.p.c. art 567 comma 2)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA ALDO MORO 179

## LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO A

**lastrico solare** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **46,30** mq per la quota di:

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

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179

Piena proprietà di un lastrico solare posto al piano primo della consistenza di mq. 463,00 posta in copertura di una parte del laboratorio artigianale sottostante confinante con altra porzione di fabbricato di proprie [REDACTED] une e corte comune, salvo se altri, sito in San Giovanni Teatino alla Via Aldo Moro n. 179.

E' necessario aggiornare l'elaborato planimetrico presso la banca dati catastali dell'Agenzia delle Entrate per errata rappresentazione grafica

Il lastrico solare è parte di una copertura di un locale artigianale, l' accesso è indipendente ed avviene dall'esterno da corte comune recintata, tramite gradinata interna comune ad altre unità immobiliari.

Il bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio è stato edificato con le concessioni edilizie sopra riportato. La zona ricade nel Piano Regolatore Generale in zona B4 con indice di edificabilità 0,6 mq./mq.

L'intero edificio è composto da un piano terra adibito a laboratorio artigianale ed un piano primo con n. 2 appartamenti di civile abitazione oltre a due lastrici solari.

La zona è ricca di infrastrutture commerciali-negozi, ed infrastrutture primarie come scuole, centri sportivi, strutture mediche, ed altre infrastrutture varie ed è ben collegata alla viabilità principale urbana ed extraurbana ed è adeguatamente urbanizzata.

L'accesso al bene pignorato, avviene tramite una gradinata interna rifinito in granito rosa e parapetto in vetro decorato. Il portoncino di ingresso della gradinata è in vetro decorato mentre il portone di accesso al lastrico solare è in vetro e per una parte è mancante.

Il lastrico solare ha una superficie piana e svolge essenzialmente la funzione di copertura impermeabilizzata con guaina bituminosa, di superficie scoperta ad uso esclusivo di forma pressocchè quadrata di dimensioni mt. 23,00 x 20,12, delimitata da un parapetto in muratura altezza

circa mt. 1,00.

Le condizioni di manutenzione sono precarie tant'è che vi sono numerose infiltrazioni al piano sottostante.

Si fa presente che vi è un errore nella rappresentazione dell'elaborato grafico planimetrico depositato nell'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricato nella dimostrazione grafica dei subalterni con protocollo n. CH0130872 del 29.04.2011, pertanto viene allegata la planimetria quotata (allegato n. 5)

La consistenza in analisi accertate sono riepilogabili come appresso:

- Lastrico solare mq. 463,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

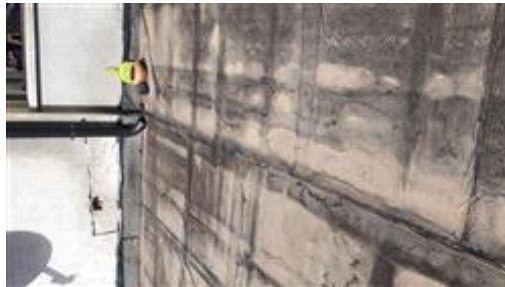
- foglio 10 particella 174 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 447 mq, indirizzo catastale: San Giovanni Teatino Via Aldo Moro n. 255, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: gradinata interna comune e corte comune, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono aeroporto). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*foto lastrico solare di copertura*

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:  
servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

*strutture verticali*: costruite in pilastri in c.a.

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai*: struttura mista latero-cementizia con travetti prefabbricati ed interposta pignatta

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*travi*: costruite in in cemento armato

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*fondazioni*: plinti e travi di collegamento costruite in c.a.

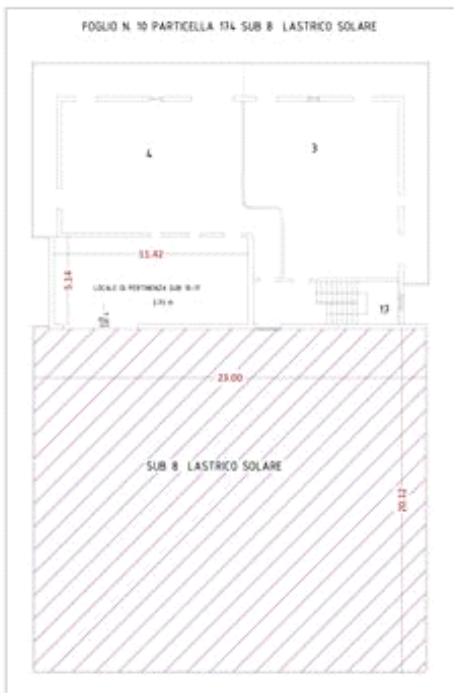
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
lastrico solare	463,00	x	10 %	=	46,30
<b>Totale:</b>	<b>463,00</b>				<b>46,30</b>



rilievo planimetrico



elaborato planimetrico catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Regione Abruzzo anno 2022 1 semestre (28/11/2022)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.350,00

Note: Provincia: CHIETI Comune: SAN GIOVANNI TEATINO Fascia/zona: Centrale/SAMBUCETO - DRAGONARA Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza lastrico solare

Destinazione

Sup. Lorda [mq]	Sup.	Coeff	Convenzionale Vendibile [mq]
Lastrico solare lotto 4	463,00	0,1	46,30

Tipologia	Prezzo mq	Val. di mercato mq.
Abitazioni Civili	€900/1350	€1.125,00

Identificativo corpo

	Sup. Conv.	Valore unitario	K	Valore complessivo
Lotto 4 -lastrico solare	46,30	1.125,00	0.70	36.461,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **52.087,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lastrico solare	-15.626,10

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 36.460,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 36.460,90**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il calcolo della cosiddetta superficie convenzionale vendibile (SCV) si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale, che stabilisce ed uniforma i requisiti per il computo della superficie commerciale, dove il computo delle superfici coperte vengono effettuate con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Sistema Estimativo

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare. Nel giudizio di stima –in generale- i fattori determinanti sono:

- il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale;
- il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa

come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da:

epoca di costruzione; dimensione e tipologia della struttura; caratteristiche tecnico-costruttive; stato di conservazione e manutenzione; livello estetico e qualità architettonica; livello di piano, esposizione e luminosità; razionalità distributiva degli spazi interni; servizi ed impianti tecnologici; pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.); destinazione d'uso e capacità di reddito ecc.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre sono stati usati i seguenti criteri di ponderazione:

10% lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo

25% balconi o terrazze scoperte

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territori Regione Abruzzo anno 2022 semestre I

#### 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	lastrico solare	46,30	0,00	36.460,90	36.460,90
				<b>36.460,90 €</b>	<b>36.460,90 €</b>

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: **€ 36.460,90**

#### 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:

**€ 36.460,90**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2022

## LOTTO 5

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

**A** **lastrico solare** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **28,60** mq per la quota di:

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

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179

Piena proprietà di un lastrico solare posto al piano secondo della consistenza di mq. 286,00 avente funzione di tetto di copertura di un edificio sito in San Giovanni Teatino alla Via Aldo Moro n. 179 confinante con stessa ditta e corte comune, salvo se altri. E' necessario aggiornare l'elaborato planimetrico presso la banca dati catastali dell'Agenzia delle Entrate per errata rappresentazione grafica

Il lastrico solare consiste nella copertura di una parte di un corpo edilizio adibito a piano terra a laboratorio artigianale ed al piano primo ad n. 2 appartamenti di civile abitazione.

La copertura è realizzata in coppo portoghese ed è presente un lucernaio di aerazione del locale bagno ubicato al piano sottostante oltre ad una canna fumaria.

Il tetto non è accessibile.

Il bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio è stato edificato con le concessioni edilizie sopra riportato. La zona ricade nel Piano Regolatore Generale in zona B4 con indice di edificabilità 0,6 mq./mq.

La zona è ricca di infrastrutture commerciali-negozi, ed infrastrutture primarie come scuole, centri sportivi, strutture mediche, ed altre infrastrutture varie ed è ben collegata alla viabilità principale urbana ed extraurbana ed è adeguatamente urbanizzata.

Il lastrico solare ha una superficie inclinata e svolge essenzialmente la funzione di copertura, delimitata da un muretto altezza di circa mt. 0,50.

Si fa presente che vi è un errore nella rappresentazione dell'elaborato grafico planimetrico depositato nell'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricato nella dimostrazione grafica dei subalterni con protocollo n. CH0130872 del 29.04.2011

La consistenza in analisi accertate sono riepilogabili come appresso:

- Lastrico solare mq. 286,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 174 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 196 mq, indirizzo catastale: San Giovanni Teatino via Aldo Moro n. 155, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confinante con stessa ditta e corte comune, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1983.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>28,60 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 22.522,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 22.522,50</b>
Data della valutazione:	<b>28/11/2022</b>

**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:*

superficie, stipulata il 10/04/1986 a firma di Notaio Mastroberardino , registrata il 11/04/1986 a Pescara ai nn. 1236, trascritta il 09/05/1986 a Chieti ai nn. 5569 e 4657 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio .

Atto unilaterale d'obbligo edilizio, ex art. 7, Legge 28/01/1977 n. 10, trascritto a Chieti in data 09/05/1986 ai nr 5569 RG e 4657 RP a favore del Comune di San Giovanni Teatino (Ch) e contro

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ferente il costo di costruzione per il richiesto intervento di edilizia abitativa (n. 2 appartamenti) sull'area individuata con il foglio n. 10 particella 174 "senza riserva, esclusione ed eccezione alcuna, le condizioni che, per l'applicazione dei prezzi di vendita e di canoni di locazione, sono state stabilite nella convenzione-tipo richiamata in premessa, nei limiti, con le modalità, per la durata e per alloggi dalle caratteristiche tipologiche e costruttive come tutto determinato nella stessa convenzione-tipo" (Trattasi dell'impegno di applicare prezzi di vendita e canoni di locazione secondo la convenzione-tipo approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 2 del 07 gennaio 1981)

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 12/01/1995 a firma di Notaio Edenio Franchi , registrata il 12/01/1995 ai nn. 104338, trascritta il 24/02/1995 a Chieti ai nn. 1700 rg 1392 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da servitù di elettrodotto.

Servitù di elettrodotto trascritta a Chieti in data 01/02/1995 ai nr 1700 RG e 1392 RP a favore dell'ENEL S.p.A. con sede in Roma e contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_0 KV, in cavo sotterraneo derivante dall'atto autenticato nelle firme del Notaio Edenio Franchi in Chieti in data 12.01.1995 rep 104338

*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**, iscritta il 22/09/2014 a Chieti ai nn. 13926 rg e 1350 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €1.200.000,00.

Importo capitale: €600.000,00.

Ipoteca volontaria accesa a Chieti in data 22/09/2014 ai nr 13926 RG e 1350 RP per complessivi € 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) di cui € 600.000,00 (seicentomila/00) per capitale, a favore della Banca di Credito Cooperativo di [REDACTED] cooperativa pe Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8, 9, 12, 16 e 17 e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72

ipoteca **volontaria**, iscritta il 12/05/2017 a Chieti ai nn. 8133 rg e 902 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €800.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Ipoteca volontaria accesa a Chieti in data 12.05.2017 ai nr. 8133 RG e 902 RP per complessivi € 800.000,00 (ottocentomila/00) di cui € 400.000,00 (quattrocentomila/00) per capitale, a favore della Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] a Cooperativa pe Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8 e 9, e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72 e per diritti di proprietà, senza indicare la quota, per i beni comuni non censibili in oggetto individuati al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 12, 16 e 17

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 14/07/2022 a Chieti ai nn. 12868 rg e 10109 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare.

pignoramento immobiliare trascritto a Chieti in data 14/07/2022 ai nr. 12868 RG e 10109 RP a favore a favore della Banca di Credito Cooperativo [REDACTED] Società Cooperativa pe Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8, 9, 12, 16 e 17 e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72 in dipendenza di atto di pignoramento immobiliare ex art 555 c.p.c. su credito fondiario del Tribunale di Chieti del 31 maggio 2022 -UNEP Tribunale di Chieti del 06 giugno 2022 cron n. 665

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, trascritto il 21/03/2006 a Chieti ai nn. 6626 rg e 4444 rp.

Il titolo è riferito solamente a due lastrici solari censiti in Catasto fabbricati con foglio n. 10 particella 174 subalterni 8 e 9.

Da: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] on sede in Pescara C.F. 01748980685 per l'intera proprietà dei due lastrici solari mediante atto di compravendita per notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 01 marzo 2006 rep. N. 25462/7820 trascritto a Chieti il 21.03.2006 ai nr 6626 RG e 4444 RP

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, registrato il 19/05/1980 a Chieti ai nn. 1755, trascritto il 20/05/1980 a Chieti ai nn. 7214 rg e 6186 rp.

Comune di San Giovanni Teatino (Ch) Via Aldo Moro- Catasto Terreni al foglio n. 10 particella 174 - lotto di terreno di mq. 2430 su cui è stato introdotto in mappa il fabbricato in oggetto, successivamente individuato al Catasto fabbricati con il foglio n. 10 particella 174 subalterni 8-9-10-11-14-15-12-16-17-3 e 4. [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] nuto con atto di compravendita per Notaio Vincenzo Cracchiolo in Chieti in data 28 aprile 1980, rep n. 130765, registrato a Chieti il 19 maggio 1980 al n. 1755 e trascritto a Chieti il 20.05.1980 ai nn. 7214 RG e 6186 RP

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, trascritto il 19/01/2017 a Chieti ai nn. 874 rg e 707 rp.

Da: [REDACTED]

[REDACTED] uno per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni tra loro, dei due appartamenti censiti in Catasto Fabbricati con il foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 3 e 4 con i proporzionali diritti di comproprietà sui beni comuni non censibili distinti con i subalterni 12, 16 e 17, con riserva da parte dei predetti [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] ta dei beni avvenuta mediante atto di donazione per Notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 22 dicembre 2016, rep n 36467/14828, trascritto a Chieti il 19.01.2017 ai nr 874 RG e 707 RP

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/03/2006), trascritto il 21/03/2006 a Chieti ai nn. 6626 rg e 4444 rp.

Il titolo è riferito solamente a due lastrici solari censiti in Catasto fabbricati con il foglio n. 10 particella 174 subalterni n. 8 e 9.

DA: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] uno per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni tra loro, dei due lastrici solari, per scioglimento mutuo consenso del succitato atto per Notaio Barbara Amicarelli del 01 marzo 2006 rep n. 25462/7820, trascritto a Chieti il 21.03.2006 ai nr. 6626 RG e 4444 RP , avvenuto mediante atto di retrocessione a rogito del medesimo Notaio Barbara Amicarelli di Pescara in data 16 ottobre 2007 rep n. 27466/8973, trascritto a Chieti il 14.11.2007 ai nr 23452 RG e 16056 RP

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1943 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera alla c.e. n. 1778/89, rilasciata il 30/06/1989 con il n. 16 di protocollo, agibilità del 14/09/1989 con il n. 100 di protocollo.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/11)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a lastrico solare

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Errata rappresentazione grafica del lastrico solare (normativa di riferimento: DL 30.12.1993 e smi)

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

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: c.p.c. art 567 comma 2)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA ALDO MORO 179

## LASTRICO SOLARE

DI CUI AL PUNTO A

**lastrico solare** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Aldo Moro 179, della superficie commerciale di **28,60** mq per la quota di:

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

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Aldo Moro n. 179

Piena proprietà di un lastrico solare posto al piano secondo della consistenza di mq. 286,00 avente funzione di tetto di copertura di un edificio sito in San Giovanni Teatino alla Via Aldo Moro n. 179 confinante con stessa ditta e corte comune, salvo se altri. E' necessario aggiornare l'elaborato planimetrico presso la banca dati catastali dell'Agenzia delle Entrate per errata rappresentazione grafica

Il lastrico solare consiste nella copertura di una parte di un corpo edilizio adibito a piano terra a laboratorio artigianale ed al piano primo ad n. 2 appartamenti di civile abitazione.

La copertura è realizzata in coppo portoghese ed è presente un lucernaio di aerazione del locale bagno ubicato al piano sottostante oltre ad una canna fumaria.

Il tetto non è accessibile.

Il bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio è stato edificato con le concessioni edilizie sopra riportato. La zona ricade nel Piano Regolatore Generale in zona B4 con indice di edificabilità 0,6 mq./mq.

La zona è ricca di infrastrutture commerciali-negozi, ed infrastrutture primarie come scuole, centri sportivi, strutture mediche, ed altre infrastrutture varie ed è ben collegata alla viabilità principale urbana ed extraurbana ed è adeguatamente urbanizzata.

Il lastrico solare ha una superficie inclinata e svolge essenzialmente la funzione di copertura, delimitata da un muretto altezza di circa mt. 0,50.

Si fa presente che vi è un errore nella rappresentazione dell'elaborato grafico planimetrico depositato nell'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati nella dimostrazione grafica dei subalterni con protocollo n. CH0130872 del 29.04.2011

La consistenza in analisi accertate sono riepilogabili come appresso:

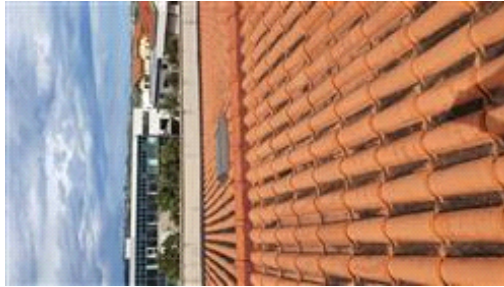
- Lastrico solare mq. 286,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 174 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 196 mq, indirizzo catastale: San Giovanni Teatino via Aldo Moro n. 155, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

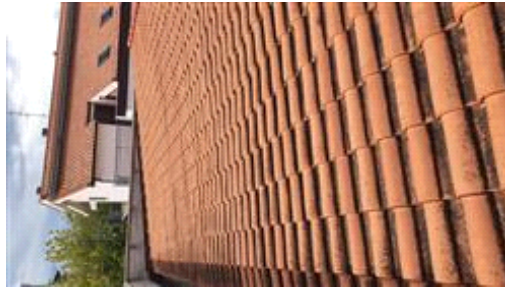
Coerenze: confinante con stessa ditta e corte comune, salvo se altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 1983.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono aeroporto). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



lastrico solare tetto di copertura

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri in c.a.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> struttura mista latero-cementizia con travetti prefabbricati ed interposta pignatta	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in in cemento armato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni:</i> plinti e travi di collegamento costruite in c.a.	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

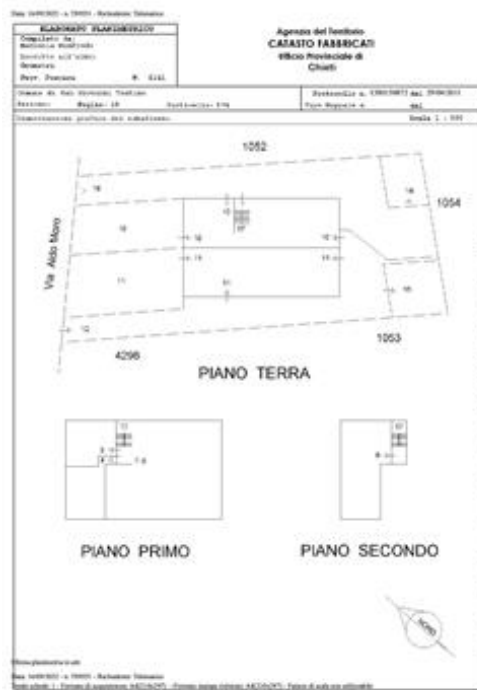
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lastrico solare	286,00	x	10 %	=	28,60
<b>Totale:</b>	<b>286,00</b>				<b>28,60</b>



rilievo planimetrico



elaborato planimetrico catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio Regione Abruzzo

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Destinazione	Sup. Lorda [mq]	Coeff.	Sup. Convenzionale Vendibile [mq]
Lastrico solare lotto 5	286,00	0,1	28,60

Identificativo corpo	Sup. Conv.	Valore unitario	K	Valore complessivo
Lotto 5 -lastrico solare	28,60	1.125,00	0.70	22.522,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.175,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lastrico solare	-9.652,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 22.522,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 22.522,50</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il calcolo della cosiddetta superficie convenzionale vendibile (SCV) si sono utilizzati i consueti parametri che sono anche inclusi nella definizione a livello nazionale, che stabilisce ed uniforma i requisiti per il computo della superficie commerciale, dove il computo delle superfici coperte vengono effettuate con i seguenti criteri:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

### Sistema Estimativo

Sulla determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile influiscono diversi elementi estrinseci ed intrinseci al bene da stimare. Nel giudizio di stima –in generale- i fattori determinanti sono:

- il fattore posizionale che misura la qualità urbana ed ambientale;
- il fattore edilizio che esprime le caratteristiche edilizie.

Il fattore posizionale (estrinseco) è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, intesa come la porzione del territorio comunale dove insiste il fabbricato, nonché del contesto ambientale ed economico sociale con particolare riferimento all'assetto urbanistico, ai servizi, ai collegamenti (sia come viabilità privata, sia come servizi di trasporto pubblico), alla microcriminalità ecc.

Il fattore edilizio (intrinseco) invece rappresenta i caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare ed è composto da:

epoca di costruzione; dimensione e tipologia della struttura; caratteristiche tecnico-costruttive; stato di conservazione e manutenzione; livello estetico e qualità architettonica; livello di piano, esposizione e luminosità; razionalità distributiva degli spazi interni; servizi ed impianti tecnologici; pertinenze comuni ed esclusive (balconi, terrazzi, cantina, soffitta, box, posto auto, giardino ecc.); destinazione d'uso e capacità di reddito ecc.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre sono stati usati i seguenti criteri di ponderazione:

- 10% lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo
- 25% balconi o terrazze scoperte

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territori Regione Abruzzo anno 2022 semestre 1

### 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	lastrico solare	28,60	0,00	22.522,50	22.522,50
				<b>22.522,50 €</b>	<b>22.522,50 €</b>

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: **€ 22.522,50**

**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: **€ 22.522,50**



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2022

**LOTTO 6****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a SAN GIOVANNI TEATINO Via Salara , della superficie commerciale di **9.505,00** mq per la quota di:

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

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Salara

Piena proprietà per l'intero su due appezzamenti di terreni agricoli, ubicati alla Via Salara del Comune di San Giovanni teatino, formanti unico corpo, estesi complessivamente in circa mq. 9.505,00 (novemilacinquecentocinque), confinate con le particelle 4051-293-4007-247-248-233

Il terreno è situato in zona di infrastrutture commerciali, artigianali ed industriali -negozi, ed altre infrastrutture varie ed è ben collegata alla viabilità principale urbana ed extraurbana. L'accesso avviene da stradina privata di passaggio dalla via principale Via Salara. Il lotto è pressochè pianeggiante La particella 72- ricade nella maggior parte in zona PRG E2 -aree agricole con salvaguardia ambientale e parte minore in zona PRG B5 -aree marginali della struttura urbana da completare. La stessa particella è soggetta alle prescrizioni del Piano Regionale Paesaggistico e alle previsioni del "Piano di Rischio Aeroportuale: zona C ed è interessata da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1" Mentre la particella 148 ricade in zona PRG E2 -aree agricole con salvaguardia ambientale, la stessa particella è soggetta alle prescrizioni del Piano Regionale Paesaggistico e alle previsioni del "Piano di Rischio Aeroportuale: zona C ed è interessata da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1"

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 72 (catasto terreni), scheda seminativo, qualita/classe 01, superficie 8780, reddito agrario 47,61 € reddito dominicale 63,48 € indirizzo catastale: Via Salara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: confinante con le particelle 4051-293-4007-247-248-233

Presenta una forma pressochè rettangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativoIl terreno

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>9.505,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.869,65</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 12.869,65</b>

Data della valutazione:

28/11/2022

### 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:

superficie, stipulata il 10/04/1986 a firma di Notaio Mastroberardino , registrata il 11/04/1986 a Pescara ai nn. 1236, trascritta il 09/05/1986 a Chieti ai nn. 5569 e 4657 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio .

Atto unilaterale d'obbligo edilizio, ex art. 7, Legge 28/01/1977 n. 10, trascritto a Chieti in data 09/05/1986 ai nr 5569 RG e 4657 RP a favore del Comune di San Giovanni Teatino (Ch) e contro

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, successori o aventi causa ad osservare, in luogo del pagamento della quota di concessione afferente il costo di costruzione per il richiesto intervento di edilizia abitativa (n. 2 appartamenti) sull'area individuata con il foglio n. 10 particella 174 "senza riserva, esclusione ed eccezione alcuna, le condizioni che, per l'applicazione dei prezzi di vendita e di canoni di locazione, sono state stabilite nella convenzione-tipo richiamata in premessa, nei limiti, con le modalità, per la durata e per alloggi dalle caratteristiche tipologiche e costruttive come tutto determinato nella stessa convenzione-tipo" (Trattasi dell'impegno di applicare prezzi di vendita e canoni di locazione secondo la convenzione-tipo approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 2 del 07 gennaio 1981)

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 12/01/1995 a firma di Notaio Edenio Franchi , registrata il 12/01/1995 ai nn. 104338, trascritta il 24/02/1995 a Chieti ai nn. 1700 rg 1392 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , co

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**, iscritta il 22/09/2014 a Chieti ai nn. 13926 rg e 1350 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €1.200.000,00.

Importo capitale: €600.000,00.

Ipoteca volontaria accesa a Chieti in data 22/09/2014 ai nr 13926 RG e 1350 RP per complessivi € 1.200.000,00 (unmilione duecentomila/00) di cui € 600.000,00 (seicentomila/00) per capitale, a favore della Banca di Credito Cooperativo di [REDACTED] Società Cooperativa pe Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8, 9, 12, 16 e 17 e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72

ipoteca **volontaria**, iscritta il 12/05/2017 a Chieti ai nn. 8133 rg e 902 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: €800.000,00.

Importo capitale: €400.000,00.

Ipoteca volontaria accesa a Chieti in data 12.05.2017 ai nr. 8133 RG e 902 RP per complessivi € 800.000,00 (ottocentomila/00) di cui € 400.000,00 (quattrocentomila/00) per capitale, a favore della Banca di Credi [REDACTED] Cooperativa pe Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8 e 9, e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72 e per diritti di proprietà, senza indicare la quota, per i beni comuni non censibili in oggetto individuati al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 12, 16 e 17

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

pignoramento, trascritta il 14/07/2022 a Chieti ai nn. 12868 rg e 10109 rp, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da pignoramento immobiliare.

pignoramento immobiliare trascritto a Chieti in data 14/07/2022 ai nr. 12868 RG e 10109 RP a favore a favore della Banca di Cre [REDACTED] Società Cooperativa pe Azioni a Responsabilità Limitata, con sede in Castiglione M.R. (Te) per l'intera proprietà sulle unità immobiliari in oggetto di cui al Catasto Fabbricati, foglio n. 10 particella n. 174 subalterni 14, 15, 10, 11, 3, 4, 8, 9, 12, 16 e 17 e sui terreni in oggetto di cui al Catasto Terreni foglio n. 3 particelle n. 148 e 72 in dipendenza di atto di pignoramento immobiliare ex art 555 c.p.c. su credito fondiario del Tribunale di Chieti del 31 maggio 2022 -UNEP Tribunale di Chieti del 06 giugno 2022 cron n. 665

#### 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, trascritto il 13/05/1981 a Chieti ai nn. 6586 rg e 5585 rp.

Il titolo è riferito solamente a comune di san giovanni teatino Via Salara terreni censiti al catasto

terreni al foglio n. 3 particelle 148 e particella 72.

Comune di San Giovanni Teatino (Ch) Via Salara – terreni censiti al Catasto Terreni al foglio n. 3 particella n 148 e particella 72

acquisto dei succitati terreni avvenuto mediante atto di compravendita per notaio Antonio Mastroberardino in Civitella Casanova (Pe) in data 28 aprile 1981 rep n 17951/2671, registrato a Pescara il 18 maggio 1981 al n 3413 e trascritto a Chieti il 13.05.1981 ai nr 6586 RG e 5585 RP

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona foglio n. 3 part 72- ricade nella maggior parte in zona PRG E2 -aree agricole con salvaguardia ambientale e parte minore in zona PRG B5 -aree marginali della struttura urbana da completare. La stessa particella è soggetta alle prescrizioni del Piano. Foglio n. 3 part 72- ricade nella maggior parte in zona PRG E2 -aree agricole con salvaguardia ambientale e parte minore in zona PRG B5 -aree marginali della struttura urbana da completare. La stessa particella è soggetta alle prescrizioni del Piano Regionale Paesaggistico e alle previsioni del "Piano di Rischio Aeroportuale: zona C ed è interessata da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1" foglio n. 3 part. 148 ricade in zona PRG E2 -aree agricole con salvaguardia ambientale, la stessa particella è soggetta alle prescrizioni del Piano Regionale Paesaggistico e alle previsioni del "Piano di Rischio Aeroportuale: zona C ed è interessata da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1"

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.L. 30.12.1993 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: c.p.c. art 567 comma 2)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA SALARA

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Salara , della superficie commerciale di **9.505,00** mq per la quota di:

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

Ubicazione: Comune di San Giovanni Teatino

Località: Via Salara

Piena proprietà per l'intero su due appezzamenti di terreni agricoli, ubicati alla Via Salara del Comune di San Giovanni teatino, formanti unico corpo, estesi complessivamente in circa mq. 9.505,00 (novemilacinquecentocinque), confinate con le particelle 4051-293-4007-247-248-233

Il terreno è situato in zona di infrastrutture commerciali, artigianali ed industriali -negozi, ed altre infrastrutture varie ed è ben collegata alla viabilità principale urbana ed extraurbana. L'accesso avviene da stradina privata di passaggio dalla via principale Via Salara. Il lotto è pressochè pianeggiante La particella 72- ricade nella maggior parte in zona PRG E2 -aree agricole con salvaguardia ambientale e parte minore in zona PRG B5 -aree marginali della struttura urbana da completare. La stessa particella è soggetta alle prescrizioni del Piano Regionale Paesaggistico e alle previsioni del "Piano di Rischio Aeroportuale: zona C ed è interessata da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1" Mentre la particella 148 ricade in zona PRG E2 -aree agricole con salvaguardia ambientale, la stessa particella è soggetta alle prescrizioni del Piano Regionale Paesaggistico e alle previsioni del "Piano di Rischio Aeroportuale: zona C ed è interessata da elemento di pericolosità idrogeologica valutato da studio geologico comunale "zona di attenzione per liquefazione di tipo 1"

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 72 (catasto terreni), scheda seminativo, qualita/classe 01, superficie 8780, reddito agrario 47,61 € reddito dominicale 63,48 € indirizzo catastale: Via Salara, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: confinante con le particelle 4051-293-4007-247-248-233

Presenta una forma pressochè rettangolare, le seguenti sistemazioni agrarie: seminativoIl terreno

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono aeroporto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8

buono 

autobus distante 2

buono 

autostrada distante 8

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno	9.505,00	x	100 %	=	9.505,00
<b>Totale:</b>	<b>9.505,00</b>				<b>9.505,00</b>



*planimetria catastale*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Delibere delle Commissioni Provinciale -Provincia di Chieti- Regione Agraria n.6 (28/11/2022)

Valore minimo: 1,50

Valore massimo: 1,50

Note: Regione Agraria n. 6 (Colline Litoranee di Chieti) seminativo €15.000 €/ha

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.260,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
tereno	-713,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.547,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.547,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la stima dei terreni agricoli si è proceduto con i riferimenti ai valori agricoli medi, determinati dai dati di acquisizione delle delibere delle Commissioni Provinciali di cui ultimo riferimento anno 2016 - Provincia di Chieti - Regione Agraria n. 6 (Colline Litoranee di Chieti) seminativo €15,000 €/Ha

Le fonti di informazione consultate sono: , ed inoltre: Delibere delle Commissioni Provinciali - Provincia di Chieti- Regione Agraria n. 6-

## 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	terreno agricolo	9.505,00	0,00	13.547,00	13.547,00
				<b>13.547,00 €</b>	<b>13.547,00 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
terreno agricolo	-5% -677,35

677,35 €

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: € 12.869,65

**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: € 12.869,65

data 2

il tecnico incaricato  
Geom Franco Di Muzio