

## TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 14/2018

Creditori procedenti ed intervenuti:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Giudice dell'esecuzione: dott. Francesco Turco**

---

**RELAZIONE TECNICA DI VERIFICA E STIMA**  
DELL' IMMOBILE RESIDENZIALE SITO NEL **COMUNE DI CHIETI (CH)**  
ALLA **VIA NICOLA DA GUARDIAGRELE N°18**  
DI PROPRIETA'

[REDACTED]

[REDACTED]

Chieti, li 27.09.2022

**IL CONSULENTE TECNICO**  
**Arch. Ilenia Cardone**



---

## **INDICE**

- I. Premessa**
- II. Completezza dei documenti**
- III. Inquadramento generale dell'area**
- IV. Individuazione dei beni**
- V. Descrizione dei beni e delle consistenze**
- VI. Confini**
- VII. Dati catastali dell'immobile**
- VIII. Destinazione urbanistica dell'area**
- IX. Legittimità urbanistica del fabbricato**
- X. Proprietà**
- XI. Disponibilità dell'immobile**
- XII. Formalità**
- XIII. Formazione dei lotti**
- XIV. Criteri di stima**
- XV. Valutazione immobili**
- XVI. Riepilogo per ordinanza di vendita**

---

## **XVII. Allegati**

- All. n°1**
  - **Documentazione fotografica**
- All. n°2**
  - **Visure catastali**
- All. n°3**
  - **Estratto di mappa**
- All. n°4**
  - **Elaborato planimetrico**
- All. n°5**

- **Planimetrie catastali**  
**All. n°6**
- **DOCFA ampliamento**
- **Condono edilizio ampliamento**  
**All. n°7**
- **Ispezione ipotecaria**  
**All. n°8**
- **Titoli di provenienza**

## **I. PREMESSA**

La sottoscritta Ilenia Cardone, Architetto iscritto all'Albo professionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti della Provincia di Chieti al n°824, ha ricevuto incarico dal Giudice dell'Esecuzione dott. Francesco Turco in data 27/05/2022 e prestato giuramento nel medesimo giorno per provvedere alla stima ed ai necessari incombeni di carattere tecnico sui beni oggetto di PROCEDIMENTO ESECUTIVO n. 14/2018.

La sottoscritta, in data 15/07/2022 (come da comunicazione alle parti del 08/07/2022) ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili alla presenza della sig.ra [REDACTED] e dell'avvocato Dell'Osa Stefano di Pescara. Il tecnico, esperiti i necessari accertamenti per i rilievi del caso, riferisce quanto segue:

## **II. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

In riferimento al primo punto dei quesiti si precisa che la documentazione allegata al fascicolo d'Ufficio può ritenersi completa ed idonea. Sono state inserite le visure catastali e ipocatastali, nonché i titoli di provenienza relativi al compendio immobiliare oggetto del presente procedimento sito nel Comune di Chieti. Al fine del raggiungimento di un esaustivo e corretto inquadramento storico-urbanistico, la scrivente CTU ha fatto richiesta di accesso agli atti amministrativi per la verifica della conformità urbanistica (PEC del 02/08/2022 e protocollo n°50182 del 11/08/2022). La sottoscritta CTU ha ottenuto risposta da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Chieti relativamente all'ispezione dei titoli abilitativi relativi all'immobile in oggetto in data 22/09/2022 (Allegato n°6).

### III. INQUADRAMENTO GENERALE DELL'AREA

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Chieti (CH) in via Nicola Da Guardiagrele n. 18, zona a carattere prettamente residenziale costituita da edifici di media altezza (3-5 piani) adibiti ad abitazione con attività commerciali di vicinato nei locali al piano terra sul fronte strada.

La zona è fornita di tutti i servizi principali, quali ufficio postale, scuola primaria e secondaria, supermercato, negozi di generi alimentari vari, farmacia e studi medici, ma anche di attività di svago come bar e ristoranti nonché di un ampio parcheggio a pagamento presso la Piazza Garibaldi situata a poche centinaia di metri dalla via Nicola da Guardiagrele, strada in cui sorge il fabbricato oggetto di stima.

A circa 1,5 km dall'immobile si sviluppa la SS649, strada di grande percorrenza che collega la città di Chieti con la costa Adriatica sviluppandosi lungo la Fondo Valle del fiume Alento.

### IV. INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il bene è sito in via Nicola Da Guardiagrele n. 18 a Chieti ed è costituito da un fabbricato unifamiliare ad uso residenziale di due piani fuori terra oltre mansarda sottotetto e locale interrato, nonché giardino rialzato e cortile scoperto pertinenziale. Sulla base del rilievo in loco le superfici lorde della proprietà in oggetto sono rispettivamente:

**PT**- circa 130 mq per i vani al piano terra adibiti a zona giorno-cucina oltre servizio igienico, circa 50 mq per il cortile ad esso adiacente (foglio 35, particella 465, sub 10), **PS** – 75 mq per i locali interrati adibiti a taverna (foglio 35, particella 465, sub 11),

**P1°** - 90 mq per i vani del primo piano adibiti a zona notte e servizio oltre 70 mq tra terrazza e balconi e circa 60 mq per il giardino pensile (foglio 35, particella 465, sub 8), **P2°** - 70 mq per i locali sottotetto adibiti a zona notte (foglio 35, particella 465, sub 8).

### V. DESCRIZIONE DEI BENI E DELLE CONSISTENZE

L'immobile residenziale oggetto della presente esecuzione è costituito da un fabbricato storico di due piani fuori terra oltre sottotetto, locale interrato e giardino pensile la cui

epoca di costruzione è risalente alla prima metà del secolo XX. Infatti l'immobile, ricompreso nella perimetrazione urbana del Comune di Chieti "Zona A - Centro Storico" del Comune di Chieti, risulta dichiarato di particolare interesse storico/artistico dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali con decreto del 5 febbraio 1992 e quindi assoggettato al Vincolo di cui al D.Lvo n°42/2004 artt. 21 e 22 (ex Legge n.1089/1939 – Vincolo Soprintendenza B.A.A.A.S).

Si accede all'unità residenziale dal portone d'ingresso posto su Via Nicola da Guardiagrele n. 18, una strada comunale che di fatto è la strada di circonvallazione della Città di Chieti in questo tratto a senso unico e molto trafficata. L'immobile gode di una buona posizione ubicativa, quasi strategica in quanto è l'arteria di collegamento della città con le strade provinciali e statali pur restando nel centro storico.

Il fabbricato sorge su un'area piuttosto pianeggiante e la proprietà prosegue nel retro dell'edificio con un cortile ed un giardino sovrelevato confinante con via Camillo De Attiliis da cui è separata da un alto muro perimetrale. Il suddetto cortile è accessibile da ogni stanza del piano terra, mentre al giardino si accede dalle stanze del primo piano.

L'immobile ha l'aspetto architettonico visibile nel servizio fotografico allegato (Allegato n. 1) e nello specifico è di seguito descritto.

L'esterno dell'edificio è decorato con uno stile classico della prima metà del novecento con intonaco liscio di colore giallo e stucchi bianchi che disegnano cornici, marcapiano, lesene con capitelli, piattabande e fregi floreali. Le aperture sono allineate e regolari, caratteristica che denota l'originalità storica dell'apparato strutturale a cui sembra non siano state apportate modifiche sostanziali; i balconi hanno balaustra in cemento costituita da colonnine ed elementi finemente decorati.

La struttura portante è costituita da muratura in mattoni pieni, solai di piano in travetti di ferro e laterizio, tetto a travi e tavolato in legno coibentato, protezione a manto di tegole. Nel complesso l'edificio è rilevato in buono/ottimo stato di conservazione non essendoci danni o lesioni di tipo strutturale o particolari segni di usura nelle finiture.

Gli infissi esterni sono costituiti da portone d'ingresso blindato in legno bugnato verniciato di colore grigio con sopra luce in vetro, persiane in legno laccato con ferramenta di nuova concezione. Il fabbricato non è dotato di ascensore.

L'esposizione del fabbricato è favorevole, esso risulta avere infatti, un buon soleggiamento dovuto sia allo sviluppo verso sud – est, sia alla distribuzione dei locali abitativi intorno al cortile interno, nonché al fatto di non avere altre strutture a ridosso che impedirebbero l'illuminazione degli ambienti.

La proprietaria riferisce che non vi è condominio e relative spese fisse da sostenere.

L'immobile pignorato viene di seguito descritto nel dettaglio:

### **ZONA GIORNO E PERTINENZE - PIANO TERRA**

La zona giorno ha una superficie lorda di 130,00 mq abitativi (h media=3,60 ml), oltre circa 50,00 mq di cortile di pertinenza all'abitazione.

L'immobile, a cui si accede mediante un portone da via Nicola Da Guardiagrele, è, relativamente al piano terra, composto di 3 ampi vani oltre bagno e disimpegno, nello specifico: vano ingresso/studiolo, vano cucina, soggiorno, bagno, disimpegno/ripostiglio.

Le finiture interne sono di buona fattura e di seguito descritte: mura tinteggiate con idropittura di colore bianco e giallo paglierino con finitura rustica e cornici in gesso a filo soffitto, pavimenti in graniglia di cemento con decori a greca di colore bianco in cucina e di colore giallo senape nel resto dell'abitazione. Il bagno è piastrellato in materiale ceramico di colore azzurro, le mura sono tinteggiate con idro-pittura di colore bianco e i sanitari sono in ceramica di stile classico.

Gli infissi relativi all'abitazione sono: porte interne a vetro in legno tamburato laccato bianco, vetri serigrafati a motivi floreali e maniglie in metallo ottonato, finestre in legno laccate bianche con vetro-camera e maniglie in alluminio ottonato, persiane in legno laccate di colore grigio chiaro.

Il tutto risulta essere in un buono stato di conservazione e manutenzione sia strutturale che delle finiture.

Si è rilevato che il servizio igienico è privo di areazione ed illuminazione naturale, in quanto l'unica finestra presente affaccia sulla scala che conduce ai locali interrati a loro volta privi di finestrate.

L'impianto di riscaldamento è in comune con gli altri piani con caldaia situata nel cortile ed elementi radianti in alluminio in ogni stanza. Caminetto in soggiorno ed in cucina.

L'impianto elettrico è comune per l'intero fabbricato. L'appartamento non è dotato di impianto di climatizzazione. Le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale.

E' presente l'impianto citofonico.

Il cortile risulta essere pavimentato, accessibile e praticabile. L'appartamento risulta essere, complessivamente in un ottimo stato di conservazione.

### **LOCALE TAVERNA - INTERRATO**

Dalla cucina si accede, in modo esclusivo e tramite una scala, al locale interrato di circa 75,00 mq (h=2,17-1,94 ml) adibito a taverna (accatastato come C2 - locale di deposito). Tale locale, situato sotto lo spazio del cortile, è costituito da un grande vano con caminetto, oltre angolo cottura e servizio igienico. Il locale risulta totalmente rifinito, ma non dotato di illuminazione e ventilazione naturale.

### **ZONA NOTTE – PIANO PRIMO E SECONDO SOTTOTETTO**

La zona notte al primo piano, raggiungibile mediante un'ampia scala ad uso esclusivo situata nel disimpegno di ingresso al piano terra, è costituita da: piccolo disimpegno, tre camere da letto di cui una con annesso spogliatoio, un bagno. La superficie complessiva del primo piano è di 90 mq. Le finiture e le attrezzature sono rilevate in un ottimo stato di conservazione. I pavimenti del primo piano sono in marmette di graniglia tipiche dell'inizio del '900 completamente rilucide, le pareti sono tinteggiate ad effetto boiserie e i soffitti presentano decorazioni con cornici e rosoni a stucco. Il bagno è rivestito in ceramica di pregio ed è dotato di lavabo, wc, bidet, vasca idromassaggio angolare. Tutte le stanze hanno porte-finestre che permettono l'accesso all'esterno su balconi o sul terrazzo comunicante con il giardino pensile. Gli infissi esterni sono in legno laccato con vetro-camera e persiane in legno. Le porte sono in legno tamburato laccato di colore bianco con sopra luce a mezza luna in vetro colorato. L'altezza utile interna al piano primo è di ml 3.00. Il terrazzo ed i balconi, per una superficie totale di

circa 70 mq, sono pavimentati con piastrelle quadrate di cotto rustico e presentano un parapetto in muratura e ferro battuto.

Il giardino pensile, con una superficie di circa 60 mq, è piantumato con alberi da frutto ed ornamentali e si presenta rigoglioso e ben curato.

Al sottotetto si accede mediante una scala a chiocciola in ferro battuto situata nel pianerottolo del primo piano e si presenta come uno spazio suddiviso in un locale ad uso studio, un bagno con antibagno e due locali adibiti a camera da letto per un totale di circa 70 mq. I locali sottotetto hanno un'altezza che risulta variabile da 1.50 ml a 2.80 ml., sono realizzati con finiture di pregio e si presentano in ottimo stato di conservazione: il pavimento è in parquet di legno massello con intarsi marmorei, il bagno con antibagno è rivestito a mosaico ceramico e presenta lavabo, vaso bidet e doccia. Gli infissi in legno con vetro-camera con apertura a vasistas sono posti sulla falda del tetto. Porte in legno tamburato laccate a smalto di colore giallo. E' presente impianto elettrico, idrico e di riscaldamento ad elementi radianti.

## **VI. CONFINI**

L'unità residenziale e le relative aree di pertinenza risultano confinanti con via Nicola Da Guardiagrele verso est, via Camillo De Attiliis verso sud, p.lla 4027 Ente Urbano verso ovest, part.lle n. 466 e 467 Ente Urbano verso nord, salvo altri e più aggiornati proprietari.

## **VII. DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE**

L'immobile risulta censito presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio nel Comune di Chieti (Allegato n. 2). L'unità immobiliare in questione in base alla visura storica risulta aver subito, dalla data di acquisto ad oggi, diverse variazioni:

**1994** – acquisto, da parte del [REDACTED], dell'intero fabbricato composto di piano terra e piano primo, per un totale di 9,5 vani, all'epoca identificati con fg. 35, p.lla 465, sub 1 e p.lla 468, sub 3, (oggi sopresse) e successiva fusione in unico immobile;

**2005** – variazione per modifica identificativo – allineamento mappe, da cui origina fg. 35, p.lla 465, sub 1, graffato con p.lla 4036, sub 1;

**2007** – ampliamento con i piani interrato e secondo da cui origina fg. 35, p.lla 465, sub 6 graffato con p.lla 4036, sub 2, per complessivi vani 13,5, piani S1, T, 1°, 2°;

**2011** – i piani terra e interrato vengono separati dai piani primo e secondo con variazione per divisione-diversa distribuzione spazi interni da cui origina fg. 35, p.lla 465, sub 7 graffato con p.lla 4036, sub 3 di complessivi 6,5 vani, piani S1 e T e fg. 35, p.lla 465, sub 8 graffato con p.lla 4036, sub 4 di complessivi 8,5 vani, piani 1° e 2°;

**2015** – il piano terra è separato dalla taverna interrata con pratica di divisione Docfa (Allegato n°6) da cui origina fg. 35, p.lla 465, sub 10 graffato con fg. 4036, sub 6, di vani 5,5, piano T e fg. 35, p.lla 465, sub 11 graffato con fg. 4036, sub 7, piano S1.

Questa situazione perdura allo stato attuale.

L'immobile ad oggi risulta quindi identificato come segue:

<b>Ubicazione</b>	PT	PS1	P 1°-2°
<b>Foglio</b>	35	35	35
<b>Particella</b>	465	465	465
<b>Sub</b>	10	11	8
<b>Graffato</b>	4036-6	4036-7	4036-4
<b>Categoria</b>	A/2	C/2	A/2
<b>Classe</b>	2	8	2
<b>Consistenza</b>	5,5 vani	63 mq	8,5 vani
<b>Sup. catastale</b>	Sup. tot 142 mq Sup. escluse aree scoperte 132 mq		Sup. tot 178 mq Sup. escluse aree scoperte 159 mq
<b>Rendita</b>	596,51 €	208,24 €	921,88 €

**NOTA:**

Si evidenzia che nel raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio (ALLEGATO n°5), si sono riscontrate alcune difformità e nello specifico:

#### PIANO TERRA

- 1) il disimpegno al piano terra, rappresentato in planimetria chiuso verso l'ingresso principale del fabbricato, risulta allo stato dei luoghi con esso comunicante. Tale disimpegno non è presente in planimetria in quanto accatastato come bene comune non censibile e privo di rendita;
- 2) dal suddetto ripostiglio si accede ad un vano (cassaforte), ricavato dallo spazio sottoscala della gradinata che va al primo piano, che in planimetria non è riportato;
- 3) nel cortile di proprietà è presente un ripostiglio che in pianta è rappresentato completamente sgombero mentre in realtà è in gran parte occupato da una gradinata che permette l'accesso al giardino pensile al primo piano;
- 4) il ripostiglio comunicante con il bagno è a tutti gli effetti parte essenziale del bagno stesso ospitando doccia, wc e bidet;

#### PIANO INTERRATO

- 1) I locali interrati sono accatastati come locali di deposito, ma dal sopralluogo si è evidenziato che essi sono parte integrante dell'unità abitativa ospitando oltre ai servizi igienici, anche una cucina ed un caminetto.

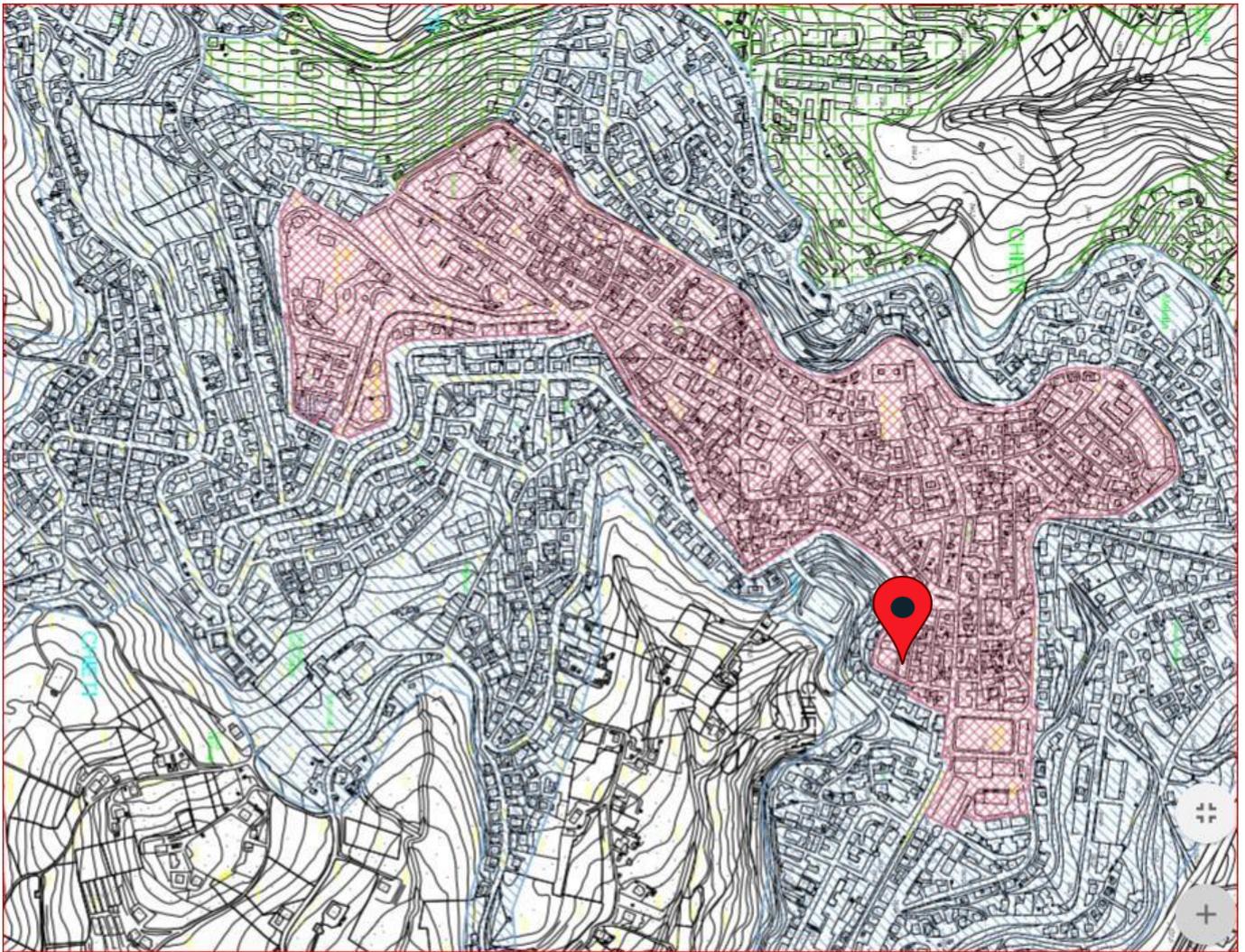
#### PIANO PRIMO E SECONDO

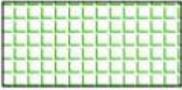
- 2) Il locale al piano primo indicato in planimetria catastale come cucina è allo stato attuale una cabina armadio.
- 3) La scala che mette in comunicazione il piano primo e secondo è una scala a chiocciola a differenza di come indicato in planimetria catastale.

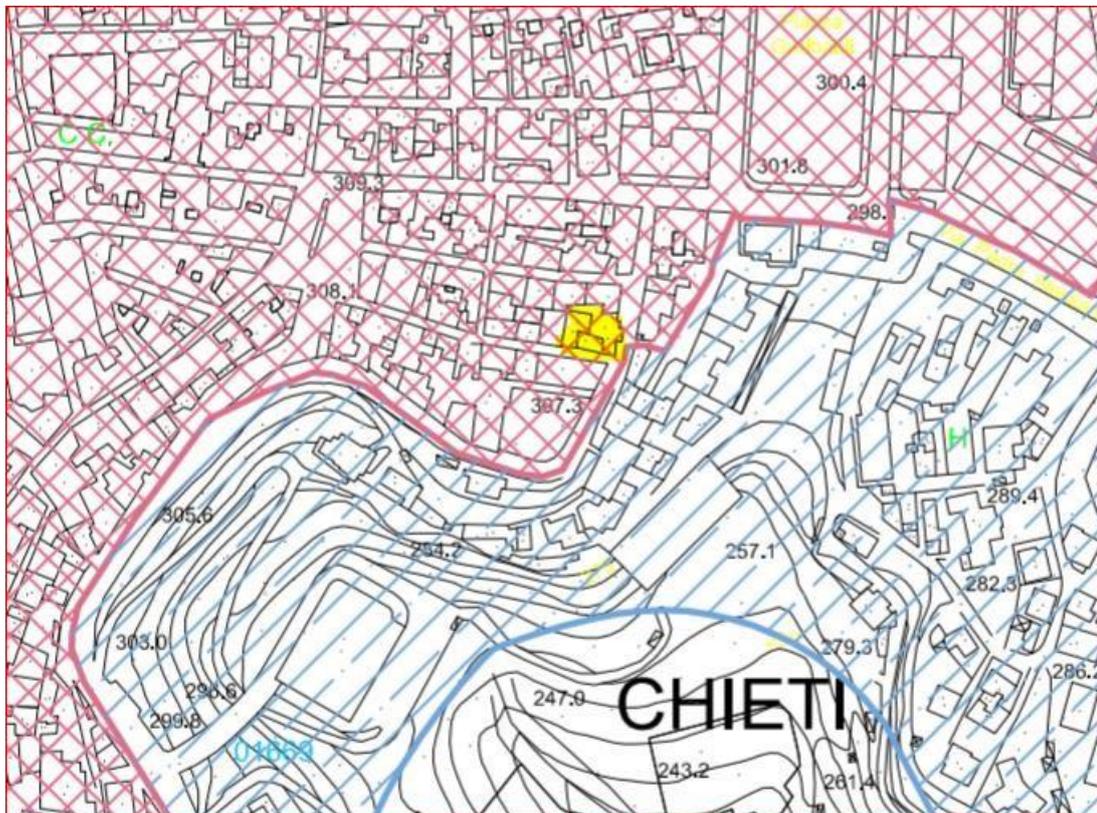
Alla luce di una possibile vendita, si suggerisce un aggiornamento delle planimetrie.

## VIII. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

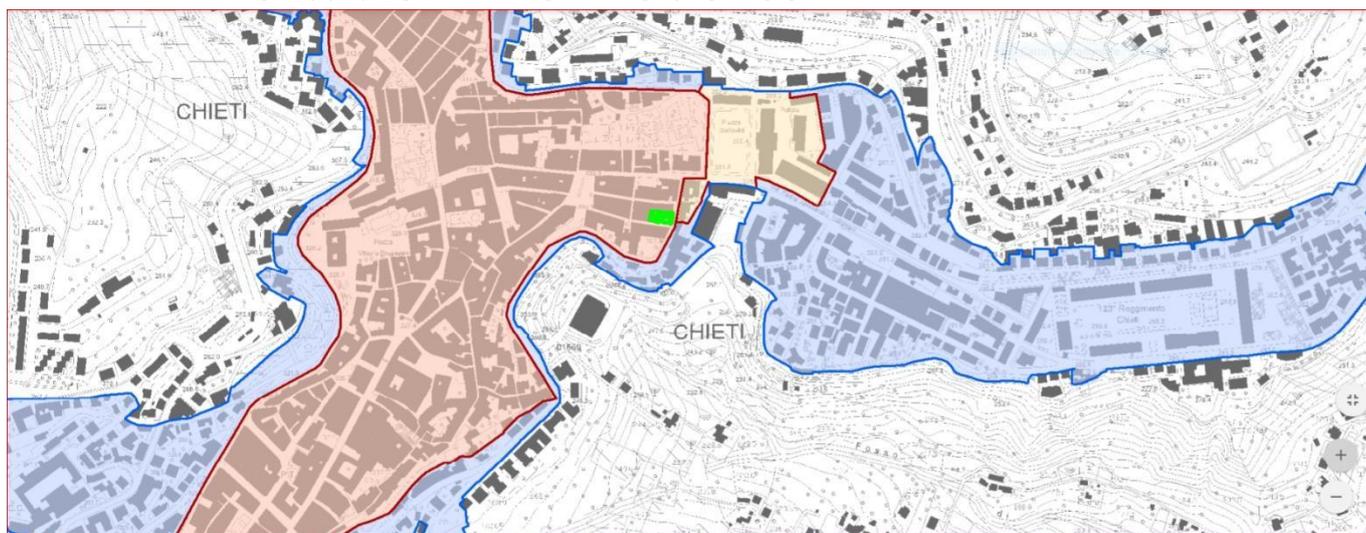
Secondo il vigente P.R.G. e le relative Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Chieti, il terreno con sovrastante fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare da stimare ricade in **Zona rosa – centro storico**.



	<b>ZONA ROSA</b> Centro Storico
	<b>ZONA AZZURRA</b> Porzione di centro abitato consolidato da diversi anni con i lati delle strade occupati quasi completamente da fabbricati pubblici o privati
	<b>ZONA VERDE</b> Rimanente porzione di centro abitato
	<b>ZONA BIANCA</b> Rimanente porzione di territorio comunale al di fuori del centro abitato



**VARIANTE AL PRG 2009. ZONA A – CENTRO STORICO**



**TAVOLA 1: NUOVA PERIMETRAZIONE CENTRO STORICO**

-  Zona Omogenea A - Centro Storico  
(P.P. approvato con DCP n° 126/5 del 13/09/1989; art. 3 N.T.A.)
-  Ampliamento Zona Omogenea A - Centro Storico  
(art. 3 N.T.A.)
-  Zona di interesse storico - urbanistico  
(art. 4 N.T.A.)
-  Limite comunale

**Zona Omogenea A – Centro Storico** (zona di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente) - Individuazione delle zone di interesse storico-urbanistico Censimento dei fabbricati di interesse storico-architettonico e storico-testimoniale presenti sul territorio comunale

L'immobile, ricompreso nella perimetrazione urbana del Comune di Chieti "Zona A - Centro Storico" del Comune di Chieti, risulta **dichiarato di particolare interesse storico/artistico dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali con decreto del 5 febbraio 1992** e quindi assoggettato al Vincolo di cui al D.Lvo n°42/2004 artt. 21 e 22 (ex Legge n.1089/1939 – Vincolo Soprintendenza B.A.A.A.S).

#### **Art. 1 – Sistema insediativo storico**

1. Il sistema insediativo storico comprende le parti di territorio interessate da tessuti urbani ed extraurbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Esso è soggetto a politiche di salvaguardia ambientale ed edilizia e di tutela e valorizzazione mediante il riuso del patrimonio edilizio attraverso interventi di rifunzionalizzazione.

2. Il complesso delle aree, le zone e gli edifici così come individuati nella presente Variante costituiscono zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi e per gli effetti della Legge n. 457 del 7/08/78 ed Art. 28 della L.R. 18/83 e s.m.i..

#### **Art. 3- Disciplina urbanistica del vigente Piano Particolareggiato del centro storico (art.1 comma 3°, lettera "a" delle presenti norme) e disciplina per l'ambito in ampliamento al vigente perimetro di Zona omogenea A.**

1. Per l'ambito esistente disciplinato dal vigente Piano Particolareggiato del centro storico, approvato nel 1989 e corrispondente alla zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ex Legge 457 del 5/8/1978, e sino alla approvazione del nuovo Piano Particolareggiato approvato con DCP n° 126/5 del 13/9/89, restano integralmente valide, in quanto ultra-attive, le normative del Piano Particolareggiato sopra citato con le integrazioni e/o modifiche introdotte con la presente disciplina.

2. L'ambito territoriale che viene proposto quale ampliamento del vigente perimetro di Zona Omogenea A, è sottoposto alla seguente disciplina, e ciò fino all'adozione del nuovo Piano Particolareggiato. Sui fabbricati esistenti in tale ambito, classificati di interesse storicoarchitettonico e storico-testimoniale (Elaborato Tavola 2e di Progetto) sono consentiti soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'Art. 3 del DPR 380/01.

Per tali edifici le istanze di intervento dovranno essere accompagnate dalla Relazione di cui al Capo VII Art. 3 delle NTA della Variante Generale-Piano dei Servizi, sulla quale dovrà esprimersi la Commissione Tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio, di cui al Capo VIII delle NTA del Piano dei Servizi.

In particolare, in tale ambito territoriale, sono sottoposti a salvaguardia l'impianto urbanistico storico (tracciato storico e isolati) ed i relativi fronti edilizi prospettanti sulla viabilità storica e le tipologie edilizie dei fabbricati prospettanti sulla viabilità medesima. A tal fine negli interventi urbanistici ed edilizi è richiesta la redazione di uno specifico Studio di inserimento nel contesto storico, che dovrà essere valutato dalla Commissione Tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio, di cui al Capo VIII delle NTA del Piano dei Servizi.

In tale ambito territoriale la Commissione Tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio, di cui al Capo VIII delle NTA del Piano dei Servizi, è tenuta ad esprimere il proprio parere nel merito degli interventi edilizi ed urbanistici e del loro inserimento nel contesto urbano storico e architettonico al fine di garantire l'armonico inserimento delle soluzioni edilizie prospettate, in particolare per gli aspetti inerenti l'allineamento dei fronti, il rispetto delle sagome e la coerenza con le altezze dei fabbricati storici e testimoniali preesistenti.

Nello stesso ambito, sui fabbricati classificati come "edifici moderni e contemporanei" ed "edifici di remota costruzione compromessi dalle modifiche apportatevi" (Elaborato Tavole 3a e 3b di Progetto) sono consentiti gli interventi di cui ai commi 3 e 4 del successivo Art. 5.

**Art. 4- Disciplina per le zone di interesse storico urbanistico (art.1 comma 3°, lettera "b" delle presenti norme)**

1. Le zone di interesse storico-urbanistico corrispondono agli ambiti territoriali che presentano elementi morfologici di interesse storico, riscontrabili sia nell'impianto urbanistico che nei fabbricati di interesse storico-architettonico in esse presenti. In tali zone si riscontra la presenza anche di edifici di epoca recente sorti sia per sostituzione edilizia di fabbricati di interesse storico-architettonico che per progressiva edificazione delle aree libere.

Per tali ambiti resta confermata la disciplina di zona omogenea del PRG vigente orientando le modalità di intervento sui fabbricati più recenti verso una riduzione delle volumetrie insediate ed insediabili a fronte della compensazione e trasferimento delle stesse volumetrie all'esterno delle 4 citate Zone con incrementi volumetrici di premiazione in via compensativa. Nello specifico sono consentiti gli interventi previsti ai successivi commi.

2. Per i fabbricati classificati di "interesse storico-architettonico e storico-testimoniale" sono ammesse categorie di intervento di tipo conservativo di cui al successivo Art.5.

8. Nelle zone di interesse storico-urbanistico sono sottoposti a salvaguardia l'impianto urbanistico storico (tracciato storico e isolati) ed i relativi fronti edilizi prospettanti sulla viabilità storica e le tipologie edilizie dei fabbricati prospettanti sulla viabilità medesima. A tal fine negli interventi urbanistici ed edilizi è richiesta la redazione di uno specifico Studio di inserimento nel contesto storico, che dovrà essere valutato dalla Commissione Tecnica per la tutela e valorizzazione dei beni culturali, della qualità architettonica e del paesaggio, di cui al Capo VIII delle NTA del Piano dei Servizi.

**Art. 5- Disciplina degli interventi sugli edifici di valore storico-architettonico, e storicotestimoniale**

1. Gli edifici di valore storico-architettonico nonché gli edifici di interesse storico-testimoniale ricadenti nel territorio comunale, come mappati nell'Elaborato Tavole dalla 2a alla 2j di Progetto, sono sottoposti a modalità di intervento di tipo conservativo come specificato ai seguenti commi.

2. Per gli edifici di valore storico-architettonico sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'Art.3 del DPR 380/01. Gli interventi di cui alla lettera c) (risanamento conservativo) dovranno essere attuati in relazione alla sottocategoria attribuita a ciascun edificio. Le citate sottocategorie consistono in **risanamento o conservazione o restauro scientifico** e sono definite secondo le modalità descritte ai successivi commi.

3. Nella sottocategoria di risanamento, gli interventi devono comunque garantire che l'edificio venga conservato nel rispetto della sagoma senza variazioni volumetriche. È consentita la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo. Sono consentite modifiche esterne, purché di lieve entità, quali apertura di porte e finestre, variazione delle bucatore esistenti, garantendo il rispetto degli allineamenti principali dei fronti e modifiche alla distribuzione interna dei locali senza alterare la struttura tipologica principale. E' consentito l'adeguamento interno per la realizzazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari. E' consentito l'insediamento di nuove funzioni mediante il cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti. Il tipo di intervento prevede inoltre la conservazione o il ripristino degli spazi liberi tra cui orti, giardini, chiostrini, piazzali, etc...

4. Nella sottocategoria di conservazione l'edificio va conservato nella volumetria e architettura e nella distribuzione interna. È consentita la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo. E' consentito l'adeguamento interno per la realizzazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari e l'insediamento di nuove funzioni mediante il cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti solo se compatibili con l'originale destinazione. Il tipo di intervento prevede inoltre la conservazione o il ripristino degli

spazi liberi tra cui orti, giardini, chiostri, piazzali, etc...

5. Nella sottocategoria di restauro scientifico l'edificio va conservato nella volumetria e architettura e nella distribuzione interna e va effettuata l'eliminazione delle superfetazioni e parti incongrue. E' consentito solo l'adeguamento interno per la realizzazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari. Il tipo di intervento prevede il restauro dei fronti esterni ed interni con l'uso di tecniche e materiali conformi agli originari, il restauro degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo originario, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi tra cui orti, giardini, chiostri, piazzali, etc... Il tipo di intervento prevede inoltre il consolidamento o la sostituzione delle parti non recuperabili (senza modificare la posizione, la quota, la tecnica costruttiva e di materiali) di murature portanti, sia interne che esterne, solai e volte, scale e tetto (con ripristino del manto di copertura originale). È consentita la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo, nonché l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui sopra. E' consentito l'insediamento di nuove funzioni mediante il cambio di destinazione d'uso dei locali esistenti solo se compatibili con l'originale destinazione. 6. Sugli edifici di interesse storico-testimoniale così come individuati nell'Elaborato Tavole di Progetto sono ammessi tutti gli interventi di tipo conservativo cioè tutti gli interventi assentibili sul patrimonio edilizio esistente di cui all'Art.3 comma 1 del DPR 380/01, lettere a), b), c) e d) eccetto la ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

## IX. LEGITTIMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

Il fabbricato è stato accatastato nel 1940 e quindi realizzato precedente all'anno 1942, data in cui fu introdotto l'obbligo di Licenza Edilizia, ragion per cui l'immobile risulta legittimato dalle planimetrie depositate presso l'archivio dell'Agenzia del Territorio.

Dopo il suo acquisto avvenuto nel '94, il ██████████, ha ottenuto nel 1997 il rilascio da parte del Comune di Chieti della Autorizzazione Edilizia per lavori di ristrutturazione prot. n. 23206/2727 del 25.11.1997 e successive varianti e proroghe di cui l'ultima prot. n. 25188 e 25189 del 10.08.1999. Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieti, relativamente alla realizzazione del vano interrato e del piano 2° sottotetto, si desume che siano stati realizzati, in assenza di titolo edilizio, tra il 2002 ed il 2007, anno, quest'ultimo, in cui sono stati accatastati. Per il suddetto ampliamento è stata presentata richiesta di condono edilizio n. 972 in data 10 dicembre 2004, prot. n. 62695 tutt'ora in fase di istruttoria. Si precisa che tale domanda di definizione di illecito edilizio è stata presentata omettendo la presenza sul fabbricato del vincolo per i beni Culturali ed Ambientali del 5 febbraio 1992 ai sensi della legge del 1 giugno 1939 n. 1089 sulla tutela della cosa d'interesse

storico – artistico. Ad oggi il Comune si riserva di chiedere il parere alla Sovrintendenza per l'eventuale formalizzazione del suddetto Condono Edilizio.

## X. PROPRIETA'

L'immobile, relativamente alla porzione identificata catastalmente con il fg. 34, p.lla 465, sub 10 (Piano terra) e sub 11 (Piano interrato), risulta essere **di proprietà del** [REDACTED] di stato civile separato.

La piena proprietà del suddetto bene, risulta pervenuta al [REDACTED] per la quota di un ¼ quale bene personale e per la quota di ¼ in regime di comunione legale con [REDACTED], dalla [REDACTED] per la quota di ¼ di proprietà e dalla [REDACTED] per la quota di ¼ di proprietà in regime di comunione legale con il coniuge [REDACTED], con atto di compravendita per notar [REDACTED].

L'immobile, relativamente alla porzione identificata catastalmente con il fg. 34, p.lla 465, sub 8 (Piano primo e secondo sottotetto), risulta essere di **proprietà della società** [REDACTED] con sede in Chieti, i cui garanti mutuo sono i fratelli [REDACTED]. La piena proprietà del suddetto bene risulta pervenuta, giusto rogito notarile a firma del [REDACTED].

## XI. DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente nella disponibilità del [REDACTED]. Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza della [REDACTED].

██████████, che riferisce che attualmente non risultano in essere contratti di locazione e che l'appartamento è abitato dal fratello quale dimora principale.

## XII. FORMALITA'

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio provinciale del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare del Comune di Chieti relativamente al ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, risulta che sugli immobili gravano le seguenti formalità:

- **Trascrizione contratto preliminare di permuta** ██████████  
██████████  
██████████. Immobili interessati, tra gli altri: intera proprietà dell'unità immobiliare in Chieti alla Via Nicola da Guardiagrele n. 18, distinta al Catasto fabbricati al foglio 35, part. 465 sub 6, graffato con part. N. 4036 sub 2, cat. A2, consistenza 13,5 vani.
  
- **Iscrizione** del 10/08/2011 - ██████████  
██████████  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1607 del 27/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
  
- **Trascrizione** del 10/08/2011 - ██████████  
██████████  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**Iscrizione ipotecaria volontaria** Registro Generale n. 10775, Registro Particolare n. 1258, del 10/07/2015 di euro 267.842,96 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Mutuo fondiario di euro 133.921,48 da rimborsare in venti anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Chieti alla via Nicola da Guardiagrele n. 18, distinta al Catasto Fabbricati al foglio n. 35 part. 465, sub 10 graffato con part. N. 4036 sub 6, cat. A/2 di 5,5 vani al piano terreno.

**Ipoteca volontaria** iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00 a favore della [REDACTED];

**Iscrizione** del 21/04/2017 - [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Trascrizione** del 02/02/2018 - [REDACTED]  
[REDACTED]

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Trascrizione verbale pignoramento immobili** Reg. gen. N. 10260, Reg. part. N. 7789 del 18/06/2018 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Chieti, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 35, part 465 sub 10, cat. A/2 consistenza di 5,5 vani al piano terra.

- **Iscrizione contro** del [REDACTED]

[REDACTED]  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CHIETI (CH).

- **Iscrizione contro** del [REDACTED]

[REDACTED] - IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in CHIETI (CH).

- **Trascrizione contro** del [REDACTED]

[REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili  
siti in CHIETI (CH).

### XIII. FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione della consistenza, locazione e proprietà degli immobili stimati si ritiene di costituire **un lotto unico** di seguito descritto:

#### LOTTO UNICO

Intera proprietà di fabbricato composto di due piani fuori terra, interrato e mansarda ad uso residenziale e nello specifico:

- **PIANO TERRA** (zona giorno) di circa **130 mq** (h 3,60 ml) oltre cortile comunicante con l'appartamento di circa **50 mq**.
- **PIANO INTERRATO** (taverna) di circa **75 mq** (h 2,17 – 1,94 ml).
- **PIANO PRIMO** (zona notte) di circa **90 mq** (h 3,00 ml) oltre **70 mq** di balconi e **60 mq** di giardino pensile.
- **PIANO SECONDO** (mansarda sottotetto) di circa **70 mq** (h 2,80 – 1,50 ml).

#### SUPERFICIE TOTALE 340 mq\*

\*La superficie considerata va intesa come superficie lorda equivalente e tiene quindi conto, nella dovuta percentuale, di locali accessori, vani tecnici, balconi, giardini, cortili, lastrici solari e collegamenti verticali.

#### XIV. CRITERI DI STIMA

Per definire il valore dell'immobile si è utilizzato il Metodo di Stima Sintetico – Comparativo con beni dalle medesime caratteristiche il cui costo al metro quadro si è ottenuto facendo ricorso a diverse fonti quali: Agenzia del Territorio, figure professionali operanti nel campo immobiliare, siti web, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI); in base ad una media dei valori così ottenuti si stabilisce un valore potenziale (**Vp**) a cui verrà applicato un coefficiente di incremento o riduzione (**K**), che tiene conto dei seguenti parametri:

**Parametro zonale**, inteso come qualificazione conferita al fabbricato da un complesso di caratteristiche di vario tipo quali:

- ubicazionale, definita dalla localizzazione del fabbricato rispetto a luoghi di vario interesse (il più vicino centro urbano, siti di rilievo storico-architettonico o paesaggistico) e dalle potenzialità costruttive ed urbanistiche riservate alla zona dagli strumenti normativi;
- di utenza, definita dalla funzionalità delle utenze tecnologiche (illuminazione, acqua, gas, telefono, ecc.) e dei servizi (trasporti pubblici, negozi, etc.).

- infrastrutturale, definita dalla vicinanza del fabbricato a strade di grande comunicazione, stazioni ferroviarie, porti e aeroporti;

**Parametro costruttivo**, inteso come qualificazione conferita all'immobile dalle seguenti caratteristiche:

- strutturale, relativa al corretto assetto statico delle strutture portanti e all'assenza di quadri di dissesto e degrado (in funzione delle manutenzioni effettuate);
- di finitura, relativa all'identificazione di buone caratteristiche formali e qualitative (buona qualità dei materiali e corretta posa in opera) e/o di pregio storicoartistico;
- impiantistica, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni (elettrico, idrico, di riscaldamento/condizionamento, telefonico, citofonico, di smaltimento delle acque bianche e nere), nonché della rispondenza di questi alla normativa vigente.

**Parametro funzionale**, inteso nel senso di una razionale fruizione degli spazi interni e degli spazi esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali quali parcheggi, verde, servizi, aree di ricreazione, etc.

**Parametro urbanistico**, inteso come rispetto di norme e disposti di natura urbanistica e come corretta identificazione catastale degli immobili oggetto di stima.

**Parametro di trasformazione**, inteso come flessibilità degli spazi interni e conseguente potenzialità di modifiche distributive.

**Parametro ecologico-ambientale**, quale assenza sul territorio o nell'edificio di elementi di contaminazione (eternit, fonti inquinanti, ecc.)

Dall'applicazione del coefficiente K scaturirà un nuovo valore ( $V_e$ ) che moltiplicato per la superficie ( $S$ ) darà il valore complessivo del bene oggetto di stima ( $V_{tot}$ ).

$V_p$ = Valore potenziale (€/mq)
$K$ = Coefficiente di increm./decrem.
$V_e$ ( $V_p \times K$ ) = Valore effettivo (€/mq)
$S$ = Superficie immobile

$$V_{tot} (V_e \times S) = \text{Valore complessivo del bene (€)}$$

## XV. VALUTAZIONE IMMOBILI

Per le unità immobiliari in oggetto, il più probabile valore di mercato, ottenuto quale media delle risultanze di una procedura estimativa comparativa e tenendo debitamente conto degli specifici parametri costitutivi del valore, risulta essere:

### IMMOBILE RESIDENZIALE

$$V_p = 1.400,00 \text{ €/mq}$$

$$K = 0,95$$

$$V_e = 1.330,00 \text{ €/mq}$$

$$S_{tot} = 340 \text{ mq}^*$$

$$V_{tot} = 1.330,00 \text{ €/mq} \times 340,00 \text{ mq} = \text{€ } 452.200,00^{**}$$

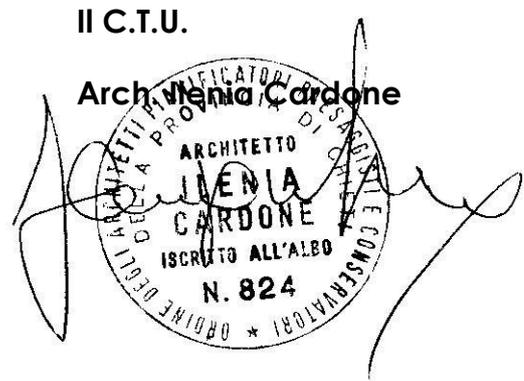
*\*La superficie considerata va intesa come superficie lorda equivalente e tiene quindi conto, nella dovuta percentuale, di locali accessori, vani tecnici, balconi, giardini, cortili, lastrici solari e collegamenti verticali.*

*\*\*L'importo stimato verrà approssimato per difetto.*

**TOTALE VALORE IMMOBILE STIMATO: € 450.000,00**

Tanto si riferisce ad evasione dell'incarico ricevuto.

Chieti, lì 27 settembre 2022



## XVI. RIEPILOGO PER ORDINANZA DI VENDITA

### LOTTO UNICO

Intera proprietà di **fabbricato storico (con vincolo della Sovrintendenza – legge n°1089)** sito in **via Nicola Da Guardiagrele n.18 a Chieti** composto di due piani fuori terra, interrato e mansarda e nello specifico:

- **PIANO TERRA** (zona giorno) di circa **130 mq** (h 3,60 ml) oltre cortile comunicante con l'appartamento di circa **50 mq**.

E' composto da 3 ampi vani oltre bagno e disimpegno, nello specifico: vano ingresso/studiolo, vano cucina, soggiorno, bagno, disimpegno/ripostiglio.

Le finiture interne sono di buona fattura: mura tinteggiate con idropittura di colore bianco e giallo paglierino con finitura rustica e cornici in gesso a filo soffitto, pavimenti in graniglia di cemento con decori a greca di colore bianco in cucina e di colore giallo senape nel resto dell'abitazione. Il bagno è piastrellato in materiale ceramico di colore azzurro, le mura sono tinteggiate con idro-pittura di colore bianco e i sanitari sono in ceramica di stile classico.

Gli infissi sono: porte interne a vetro in legno tamburato laccato bianco, vetri serigrafati a motivi floreali e maniglie in metallo ottonato, finestre in legno laccate

bianche con vetro-camera e maniglie in alluminio ottonato, persiane in legno laccate di colore grigio chiaro.

**Il tutto risulta essere in un buono stato di conservazione e manutenzione sia strutturale che delle finiture.**

Si è rilevato che il servizio igienico è privo di areazione ed illuminazione naturale, in quanto l'unica finestra presente affaccia sulla scala che conduce ai locali interrati a loro volta privi di finestrate.

L'impianto di riscaldamento è in comune con gli altri piani con caldaia situata nel cortile ed elementi radianti in alluminio in ogni stanza. Caminetto in soggiorno ed in cucina.

L'impianto elettrico è comune per l'intero fabbricato. L'appartamento non è dotato di impianto di climatizzazione. Le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale. E' presente l'impianto citofonico.

Il cortile risulta essere pavimentato, accessibile e praticabile. L'appartamento risulta essere, complessivamente in un ottimo stato di conservazione.

- **PIANO INTERRATO** (taverna) di circa **75 mq** (h 2,17 – 1,94 ml).

Dalla cucina si accede, in modo esclusivo e tramite una scala, al locale interrato adibito a taverna (accatastato come C2 - locale di deposito). Tale locale, situato sotto lo spazio del cortile, è costituito da un grande vano con caminetto, oltre angolo cottura e servizio igienico. Il locale risulta totalmente rifinito, ma non dotato di illuminazione e ventilazione naturale.

Il locale non dispone attualmente di titolo edilizio, ma è stata presentata una pratica di Condonò ancora in fase di istruttoria e quindi non definita presso il Comune di Chieti (Allegato n.6 relazione CTU).

- **PIANO PRIMO** (zona notte) di circa **90 mq** (h 3,00 ml) oltre **70 mq** di balconi e terrazzo e **60 mq** di giardino pensile.

La zona notte al primo piano, raggiungibile mediante un'ampia scala ad uso esclusivo situata nel disimpegno di ingresso al piano terra, è costituita da: piccolo disimpegno, tre camere da letto di cui una con annesso spogliatoio, un bagno. Le finiture e le attrezzature sono rilevate in un ottimo stato di conservazione. I

pavimenti del primo piano sono in marmette di graniglia tipiche dell'inizio del '900, le pareti sono tinteggiate ad effetto boiserie e i soffitti presentano decorazioni con cornici e rosoni a stucco. Il bagno è rivestito in ceramica di pregio ed è dotato di lavabo, wc, bidet, vasca idromassaggio angolare. Tutte le stanze hanno porte-finestre che permettono l'accesso all'esterno su balconi o sul terrazzo comunicante con il giardino pensile. Gli infissi esterni sono in legno laccato con vetro-camera e persiane in legno. Le porte sono in legno tamburato laccato di colore bianco con sopra luce a mezza luna in vetro colorato. Il terrazzo ed i balconi, sono pavimentati con piastrelle quadrate di cotto rustico e presentano un parapetto in muratura e ferro battuto.

Il giardino pensile, è piantumato con alberi da frutto ed ornamentali e si presenta rigoglioso e ben curato.

- **PIANO SECONDO** (mansarda sottotetto) di circa **70 mq** (h 2,80 – 1,50 ml).

Al sottotetto si accede mediante una scala a chiocciola in ferro battuto situata nel pianerottolo del primo piano e si presenta come uno spazio suddiviso in un locale ad uso studio, un bagno con antibagno e due locali adibiti a camera da letto.

I locali sottotetto sono realizzati con finiture di pregio e si presentano in ottimo stato di conservazione: il pavimento è in parquet di legno massello con intarsi marmorei, il bagno con antibagno è rivestito a mosaico ceramico e presenta lavabo, vaso bidet e doccia. Gli infissi in legno con vetro-camera con apertura a vasistas sono posti sulla falda del tetto. Porte in legno tamburato laccate a smalto di colore giallo. E' presente impianto elettrico, idrico e di riscaldamento ad elementi radianti.

Il locale non dispone attualmente di titolo edilizio, ma è stata presentata una pratica di Condono ancora in fase di istruttoria e quindi non definita presso il Comune di Chieti (Allegato n.6 relazione CTU)

**SUPERFICIE TOTALE IMMOBILE 340 mq\***

\* La superficie considerata va intesa come superficie lorda equivalente e tiene quindi conto, nella dovuta percentuale, di locali accessori, vani tecnici, balconi, giardini, cortili, lastrici solari e collegamenti verticali.

L'immobile catastalmente risulta identificato come segue:

<b>Ubicazione</b>	PT	PS1	P 1°-2°
<b>Foglio</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>35</b>
<b>Particella</b>	<b>465</b>	<b>465</b>	<b>465</b>
<b>Sub</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>8</b>
<b>Graffato</b>	4036-6	4036-7	4036-4
<b>Categoria</b>	A/2	C/2	A/2
<b>Classe</b>	2	8	2
<b>Consistenza</b>	5,5 vani	63 mq	8,5 vani
<b>Sup. catastale</b>	Sup. tot 142 mq Sup. escluse aree scoperte 132 mq		Sup. tot 178 mq Sup. escluse aree scoperte 159 mq
<b>Rendita</b>	596,51 €	208,24 €	921,88 €

**TOTALE VALORE LOTTO UNICO: € 450.000,00**