



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

56/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Avv. Vania Tella

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Angelo Cellini

CF:LLNGL54L01C632B

con studio in CHIETI (CH) via Nicola da Guardiagrele 21A

telefono: 3939041174

email: angelo.cellini2@virgilio.it

PEC: angelo.cellini@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 56/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 **cascina** a GUARDIAGRELE Loc. San Biase 32, frazione San Biase, della superficie commerciale di **245,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile esecutato consiste in un'abitazione rurale (sub 6) e n. 2 locali non residenziali con accesso autonomo, ubicato in un lotto di terreno comune ad altre unità immobiliari con un comodo accesso dalla strada pubblica munito di cancello.

L'immobile in questione consiste di n. 2 U.I. disposte su più livelli e locali. Il sub 6 è un'abitazione di tipo rurale composta da cucina, camera, n. ripostigli, ingresso e bagno al piano terra e di 3 camere, cantina, bagno e soffitta al piano primo. I due livelli non sono internamente collegati, ma comunicano tramite il terrazzo.

La struttura portante è in muratura con solai prevalentemente in travi di ferro e voltine laterizie, il tetto ha struttura in legno e copertura in coppi laterizi. I muri portanti presentano in alcuni punti lesioni tali da prefigurare modesti cedimenti di fondazione.

Il grado di manutenzione dei locali è scadente sia dal punto di vista edilizio che da quello impiantistico. I servizi igienici presenti sono relativamente recenti e comunque da rimodernare. Gli infissi sono in legno e in alluminio anodizzato, spesso in precarie condizioni e tali da non garantire un adeguato isolamento termico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di variabile da ml 2.20 a ml 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 741 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Loc. san Biase n. 32, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Valentini Angelo, f. 40, p.lla 741 sub 5 e 7
- foglio 40 particella 741 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 42 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Località San Biase n. 32, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Valentini Angelo, f. 40, p.lla 741 sub 5 e 7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	245,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.401,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.401,00**

Data di conclusione della relazione: **08/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile, durante il sopralluogo con accesso forzoso per l'assenza del proprietario e durante i successivi sopralluoghi, è risultato libero da eventuali occupanti; all'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di affitto o di comodato registrati per l'immobile esecutato (doc. allegato).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- La Popp-1 S.r.l. di Milano, in data 20-10-2025 ha surrogato il debito dalla BDM BANCA S.P.A.

[REDACTED] a nell'esecuzione immobiliare quale creditore nei

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/09/2019 a firma di Notaio Cardillo Marianna ai nn. 356/272 di repertorio, iscritta il 25/09/2019 a Chieti ai nn. 16952/1961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

La formalità è riferita solamente a Beni pignorati

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: Nessuno.*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Pignoramento immobiliare, stipulata il 13/10/2025 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 843 di repertorio, trascritta il 04/07/2025 a Chieti ai nn. 12757/10085, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria del 24/09/2019.

La formalità è riferita solamente a beni pignorati



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non sono presenti oneri condominiali.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/07/2019), con atto stipulato il 24/09/2019 a firma di Notaio Cardillo Marianna ai nn. 355/271 di repertorio, trascritto il 25/09/2019 a Chieti ai nn. 16951/12939.

Il titolo è riferito solamente a Beni eseguiti

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione per Testamento pubblico (dal 02/01/1989 fino al 08/11/2015), registrato il 29/06/1989 a Chieti ai nn. 30/677, trascritto il 17/05/1990 a Chieti ai nn. 8119/6878.

Il titolo è riferito solamente a Beni eseguiti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/10/2015 fino al 24/10/2019), con atto stipulato il 08/10/2015 a firma di Notaio Sorrentini Giuseppe ai nn. 70494/180847 di repertorio, trascritto il 23/10/2015 a Chieti ai nn. 16196/12159.

Il titolo è riferito solamente a Beni eseguiti

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Pertanto si riassume come di seguito la situazione urbanistica degli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare.

- SUB 8, composto da due locali al piano terra lato strada (l'ex sub 2 sulla sinistra e l'ex sub 3 sulla destra): l'immobile pur essendo stato riaccatastato come abitazione nel 2019, risulta ancora urbanisticamente a destinazione commerciale per la parte dell'ex sub 2, come da Abitabilità del 1995, in quanto non risulta effettuata la relativa pratica edilizia presso il comune di Guardiagrele.

- SUB 6, composto da vari locali su tre livelli: l'immobile rurale è stato accatastato nell'attuale stato il 09-06-2019 prefigurando che lo stesso risalisse in tale stato al 01-09-1967, quando l'area era urbanisticamente a destinazione agricola.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione ad edificare N. **Richiesta del 08-07-1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per



lavori di Realizzazione accesso fabbricato rurale e tratti di recinzione - Ristrutturazione di vano a piano terra e realizzazione di servizio al sovrastante piano 1° in loc. S. Biase, presentata il 08/07/1986, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a immobile si p.lla 626 del f. 40 (ora p.lla 741).

Diniago del 15/12/1986 con motivazione: Si rileva presenza di uso civico sui terreni interessati dalla richiesta di concessione edilizia. Attualmente non sussistono Usi civici sulla proprietà.

Concessione a edificare **N. Richiesta dell'aprile 1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di recinzione a servizio del fabbricato in loc. San Biase, rilasciata il 25/05/1989 con il n. 59/89 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.lla 626 del f. 40 (ora p.lla 741).

Opera realizzata.

Autorizzazione di Abitabilità **N. richiesta del 25-08-1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione art. 26 L. 47/85 per adeguamento igienico e ristrutturazione interna al proprio locale uso Bar - Trattoria - Paninoteca, presentata il 25/08/1995, agibilità del 25/10/1995 con il n. 9818 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Ai locali al piano strada sul fronte dell'edificio, allora p.lla 741 sub 2 e 3, ora inglobati nell'attuale sub 8, variato in abitazione da locale commerciale con la sola variazione catastale del 2019, senza titolo abilitativo edilizio presso il Comune di Guardiagrele...

Non si sono rilevate pratiche urbanistiche relative all'inglobamento dei locali commerciali ex sub 3 nell'attuale abitazione sub 8.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di C.C. n. 7 del 26-02-2015., l'immobile ricade in zona Zona a prevalente destinazione residenziale di espansione R33 disciplinata dall'art. 72 della N.T.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART. 72

ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (R3.I)

Comprende, nell'ambito o nelle adiacenze dell'insediamento consolidato esistente, l'insieme delle aree del tutto o in gran parte inedificate individuate come idonee all'edificazione di nuovo impianto ai fini del completamento, della riorganizzazione e dello sviluppo del sistema insediativo.

La zona è articolata in 3 sottozone ciascuna delle quali è indicata col simbolo R3.i, dove "i" è il numero, da 1 a 3, che esprime la tipologia insediativa in quanto alla densità e alle caratteristiche architettoniche degli edifici, distinguendo con "i" = 1 il carattere urbano, con "i" = 2 il carattere semiurbano, con "i" = 3 il carattere semirurale.

Le sottozone individuate sono più specificamente definite come segue:

- R3.3 a prevalente destinazione residenziale di espansione semirurale

Comprende le aree insediative a bassa densità edilizia localizzate in ambiente rurale ad integrazione e qualificazione di nuclei insediativi esistenti. nell'interfaccia tra l'ambiente urbano consolidato e l'ambiente rurale.

Modalità d'intervento: intervento diretto;

Tipi d'intervento: NC nelle aree libere inedificate nelle quantità e nelle modalità indicate nelle successive "Regole per l'intervento"; MO, MS, REL, REG, DR negli edifici esistenti;

Regole per l'intervento: L'edificazione NC è disciplinata distintamente nelle singole sottozone come segue:

- R3.3 di espansione semirurale:

Lotto min = 1.800 mq.

Lotto max = 3.000 mq.

If = 0,20 mc./mq.

H max = 2 piani abitabili f.t.

Nelle 3 sottozone sopra individuate R3.1, R3.2, R3.3 la volumetria dell'edificazione esistente



all'interno del perimetro della zona è esclusa dal computo della capacità insediativa della stessa. L'If è da intendersi applicato alle sole aree libere escludendo quelle già edificate all'atto di adozione della presente V.G. per la quantità di superficie corrispondente a quella impegnata per la volumetria realizzata in attuazione delle previsioni di strumenti urbanistici previgenti.

Nel caso di edificazione esistente realizzata in ex zona agricola è esclusa dall'applicazione dell'If l'intera superficie dell'area di proprietà sulla quale insiste la volumetria realizzata ricompresa all'interno del perimetro di zona e comunque fino alla quantità massima corrispondente a quella che la stessa impegnerebbe calcolata con l'applicazione dell'If medesima della presente V.G.

Negli edifici esistenti con Se complessiva < 100 mq., ove è ammissibile l'intervento di REG, è consentito un eventuale incremento di Se ai fini dell'adeguamento funzionale nella misura massima del 20% della Se esistente.

Nelle aree comprese all'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del N.C.S., la distanza dal confine stradale degli edifici di nuova costruzione e dei relativi ampliamenti fronteggianti le strade è disciplinata come segue:

- all'interno della sottozona R3.3 la distanza minima dalle strade di entrambi i tipi C ed F è di m. 5,00.

Limitatamente alla sola sottozona R3.3, la Se edificabile sarà computata quale quella risultante dalla somma delle superfici nette di tutti i piani abitabili.

Limitatamente alla sola sottozona R3.3 è consentita eccezionalmente in deroga alle suddette prescrizioni l'edificazione di una unità abitativa di Se max. = mq. 120 in lotti di superficie inferiore a mq. 1.800, e comunque non inferiore a mq. 800, nei soli casi in cui risultino verificate e documentate le seguenti condizioni:

a) che il soggetto richiedente sia proprietario dell'area edificabile all'atto di adozione della presente V.G. o lo diventi successivamente per trasferimento in linea retta, o a seguito di divisione per permuta o comunque per scioglimento di comunione indivisa fra fratelli, a condizione che non abbiano disponibilità di altre aree edificabili all'interno del territorio comunale. Nel qual caso la superficie dell'area in deroga deve essere interamente impegnata, nella quantità in proprietà, all'edificazione della Se max consentita.

b) che l'unità abitativa sia destinata a residenza principale del soggetto richiedente per un tempo continuativo non inferiore a 10 anni.

La concessione di tale deroga è consentita "una tantum", non è cumulabile né tantomeno ripetibile a nome dello stesso soggetto richiedente.

In caso di deroga non è ammessa l'edificazione a confine, né tantomeno l'edificazione in aderenza di lotti contigui.

Per quanto attiene la dimensione del Lotto edificabile nelle quantità comprese entro i limiti minimo e massimo prescritti, ai fini del computo della superficie impegnata è ammissibile l'accorpamento di più aree edificabili, non necessariamente contigue, purchè siano soddisfatte due condizioni:

1) che dette aree siano ricomprese all'interno dei limiti di zone a destinazione R3.3 afferenti ad una stessa strada pubblica di supporto e pertanto risultino essere costitutive di uno stesso nucleo insediativo;

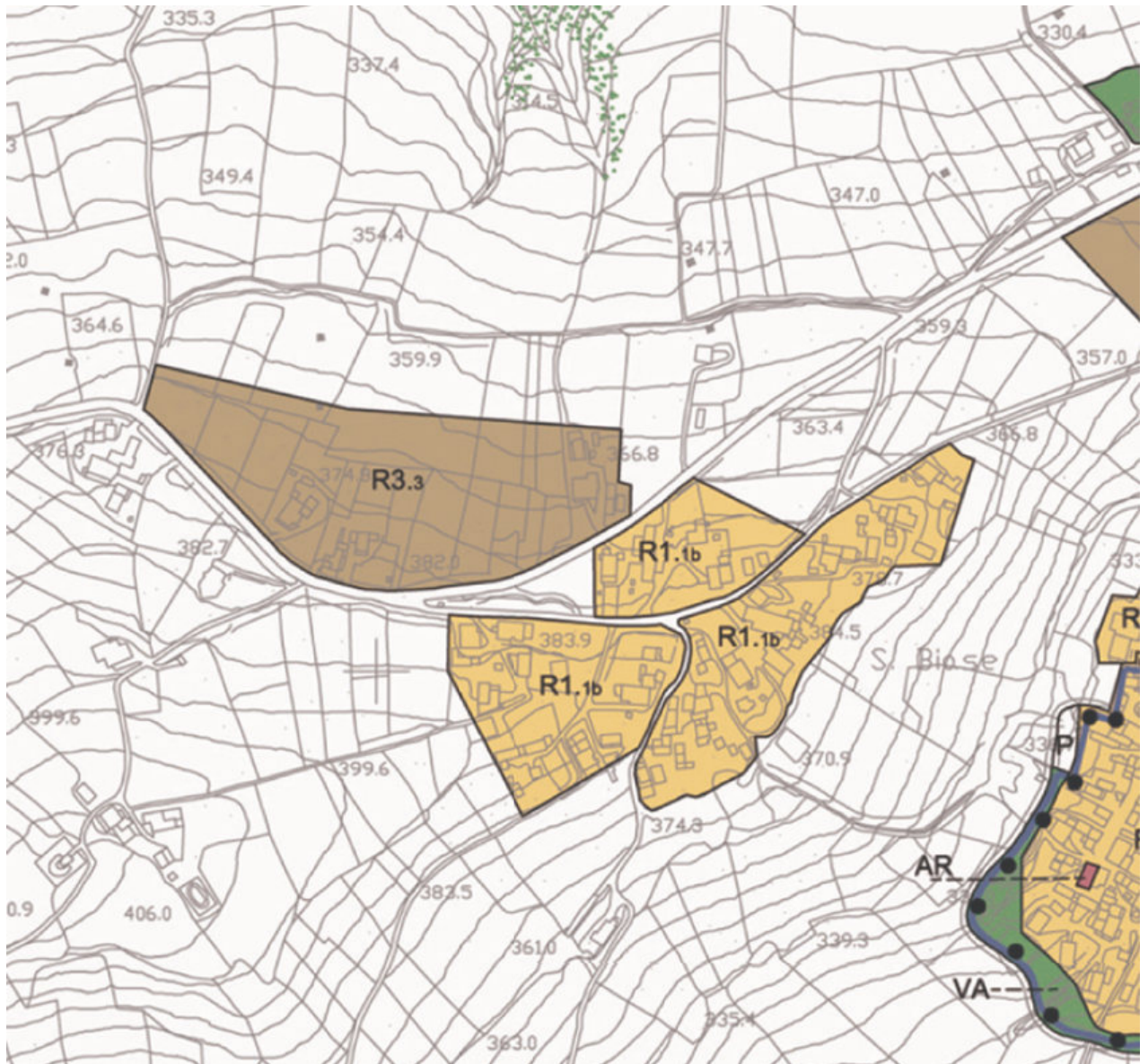
2) che l'area prescelta per l'insediamento dell'edificio abbia una superficie non inferiore a mq. 800.

Tale accorpamento è consentito anche attraverso la cessione "una tantum", tramite formali atti d'impegno, dei soli diritti di edificabilità previsti dal Piano a soggetti terzi che siano proprietari di un'area di superficie non inferiore a mq 800. Il controllo di tali cessioni è affidato al Catasto Urbanistico Comunale appositamente istituito.

. Il titolo è riferito solamente al immobili pignorati.

STRALCIO PRG





8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La quantificazione degli oneri di regolarizzazione sono stimati cumulativamente con i costi di ristrutturazione quantificati per la definizione del Valore finale dell'immobile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'altezza e la dimensione di alcuni ambienti è inferiore alla norma. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e seguenti, DM 5-7-1975)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Lavori di ripavimentazione al piano terra.



L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: con lavori della durata di 3 mesi c.

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno 6, abitazione su più livelli.

Trattasi di vecchia abitazione rurale che ha subito alcuni interventi di manutenzione.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il sub 8 risulta accatastato come magazzino C/2 composto da due vani oltre a bagno e ripostiglio; tale situazione non risulta dalle necessarie pratiche edilizie da presentare in Comune per variare la situazione assentita del 2019 che vedeva i due locali separati (sub 2 e 3) destinati a negozio C/1.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: c. 15 gg.

Questa situazione è riferita solamente a subalterno 8

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Normativa nazionale, regionale e comunale.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Normativa nazionale.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto non risulta conforma alla normativa. (normativa di riferimento: Decreto Legislativo 37/2008 - norma CEI 64-8)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: c. 20 gg.

Questa situazione è riferita solamente a Subalterno 6



BENI IN GUARDIAGRELE LOC. SAN BIASE 32, FRAZIONE SAN BIASE

CASCINA

DI CUI AL PUNTO 1

cascina a GUARDIAGRELE Loc. San Biase 32, frazione San Biase, della superficie commerciale di **245,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile esecutato consiste in un'abitazione rurale (sub 6) e n. 2 locali non residenziali con accesso autonomo, ubicato in un lotto di terreno comune ad altre unità immobiliari con un comodo accesso dalla strada pubblica munito di cancello.

L'immobile in questione consiste di n. 2 U.I. disposte su più livelli e locali. Il sub 6 è un'abitazione di tipo rurale composta da cucina, camera, n. ripostigli, ingresso e bagno al piano terra e di 3 camere, cantina, bagno e soffitta al piano primo. I due livelli non sono internamente collegati, ma comunicano tramite il terrazzo.

La struttura portante è in muratura con solai prevalentemente in travi di ferro e voltine laterizie, il tetto ha struttura in legno e copertura in coppi laterizi. I muri portanti presentano in alcuni punti lesioni tali da prefigurare modesti cedimenti di fondazione.

Il grado di manutenzione dei locali è scadente sia dal punto di vista edilizio che da quello impiantistico. I servizi igienici presenti sono relativamente recenti e comunque da rimodernare. Gli infissi sono in legno e in alluminio anodizzato, spesso in precarie condizioni e tali da non garantire un adeguato isolamento termico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di variabile da ml 2.20 a ml 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 741 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Loc. san Biase n. 32, piano: Terra e primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Valentini Angelo, f. 40, p.la 741 sub 5 e 7
- foglio 40 particella 741 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 42 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Località San Biase n. 32, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Valentini Angelo, f. 40, p.la 741 sub 5 e 7

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.



Esterno con cancello d'ingresso



Scala di accesso al terrazzo





Terrazzo



Terrazzo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono S. Eusanio del Sangro, piccolo paese della provincia di Chieti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesagistiche: Nessuna nelle immediate vicinanze..



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile esecutato consiste in un'abitazione rurale (sub 6) e n. 2 locali non residenziali con accesso autonomo, ubicato in un lotto di terreno comune ad altre unità immobiliari con un comodo accesso dalla strada pubblica munito di cancello. L'area esterna si presenta in condizioni mediocri e con alcuni piccoli manufatti fortemente degradati e ingombri di materiali vari. L'area più direttamente di pertinenza risulta comunque in discrete condizioni e con un comodo accesso dalla strada pubblica munito di cancello.

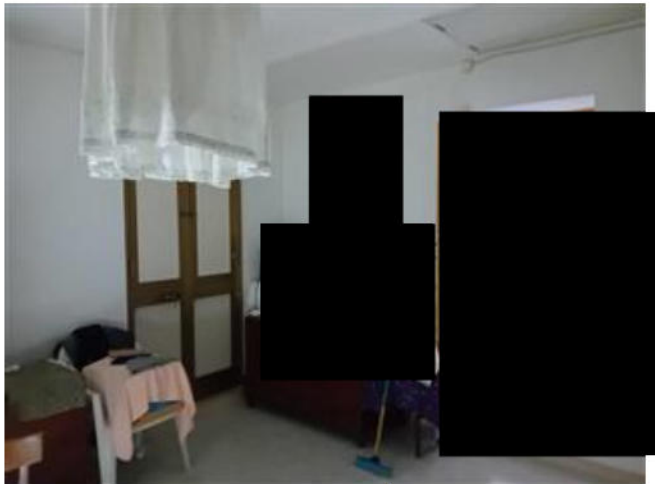
L'immobile in questione consiste di n. 2 U.I. disposte su più livelli e locali. Il sub 6 è un'abitazione di



tipo rurale composta da cucina, camera, n. ripostigli, ingresso e bagno al piano terra e di 3 camere, cantina, bagno e soffitta al piano primo. I due livelli non sono internamente collegati, ma comunicano tramite il terrazzo.

La struttura portante è in muratura con solai prevalentemente in travi di ferro e voltine laterizie, il tetto ha struttura in legno e copertuta in coppi laterizi. I muri portanti presentano in alcuni punti lesioni tali da prefigurare modesti cedimenti di fondazione.

Il grado di manutenzione dei locali è scadente sia dal punto di vista edilizio che da quello impiantistico; infatti intonaci e pavimento risultano piuttosto datati e degradati mentre l'impianto termico risulta parzialmente esistente ma apparentemente privo della caldaia e quello elettrico è molto datato e sicuramente non a norma. I servizi igienici presenti sono relativamente recenti e comunque da rimodernare. Gli infissi sono in legno e in alluminio anodizzato, spesso in precarie condizioni e tali da non garantire un adeguato isolamento termico.



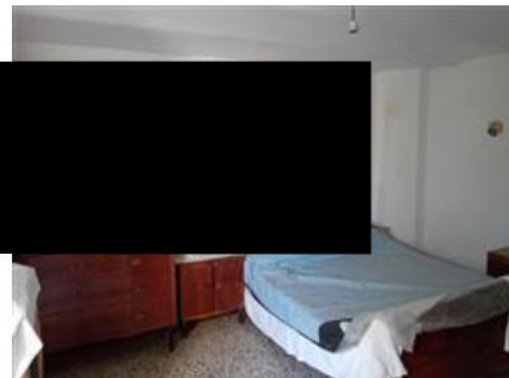
Interno stanza sub 6



Interno stanza sub 6



Esterno piano terra e pian



Interno stanza sub 6





Bagno sub 6



Locale sub 8

CLASSE ENERGETICA:



[314.60 KWh/m²/anno]

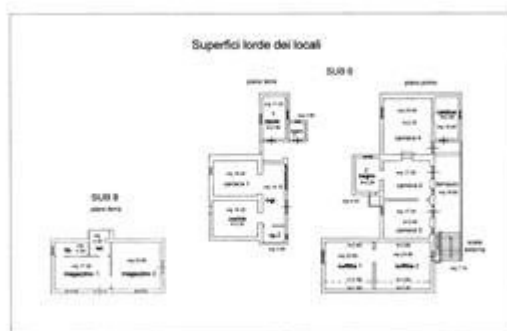
Certificazione APE N. 6904325000581481 (sub 6) registrata in data 06/12/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Intero immobile eseguito (sub 6 e 8)	206,00	x	100 %	=	206,00
Area esterna prudenzialmente conteggiata per 1/3 data la presenza di altri proprietari e ragguagliata con coeff.te 0.033.	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	245,00				245,00



Piante con superfici lorde dei locali



Planimetria sub 8





Planimetria sub 6

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

LAVORAZIONI

- Consolidamento di parti delle fondazioni mediante sottofondazioni in cls. armato e/o eventuali micropali.
- Consolidamento di parti delle murature mediante interventi di cucì e scuci o similari.
- Consolidamento dei solai mediante la realizzazione di massetti armati alleggeriti con ancoraggio alle pareti laterali.
- Consolidamento degli architravi.
- Revisione e consolidamento delle coperture a tetto con sostituzione di elementi portanti e tegole degradate e isolamento del sottotetto con strato di vermiculite sfusa o pannelli di lana di roccia.
- Rifacimenti delle pavimentazioni e dei battiscopa con nuove mattonelle ceramiche.
- Riparazione degli intonaci esterni.
- Riparazione degli intonaci interni.
- Adeguamento dell'impianto elettrico (impianto base esterno).



Rifacimento dell'impianto termico con nuova caldaia a condensazione e riutilizzo dei corpi scaldanti esistenti.

Revisione e ammodernamento dell'impianto idrico e di scarico.

Ammodernamento dei bagni con sostituzione dei soli sanitari degradati.

Pitturazione interna con vernice lavabile.

Revisione degli infissi interni con eventuale sostituzione completa di alcuni elementi.

Sostituzione degli infissi esterni che non garantiscono adeguato isolamento termico agli ambienti riscaldati, con infissi in PVC a taglio termico e vetrocamera.

Rasatura esterna con rasante a base cementizia di colore bianco.

Sistemazione del terrazzo con revisione dell'impermeabilizzazione e nuova pavimentazione in gres da esterno.

Sistemazione scale esterne.

Realizzazione di scala interna in legno

Realizzazione di collegamento interno tra sub 6 e sub 8.

Ponteggi e altri apprestamenti.

Sistemazioni esterne

Altre lavorazioni complementari e/o impreviste.

ONERI COMPLEMENTARI

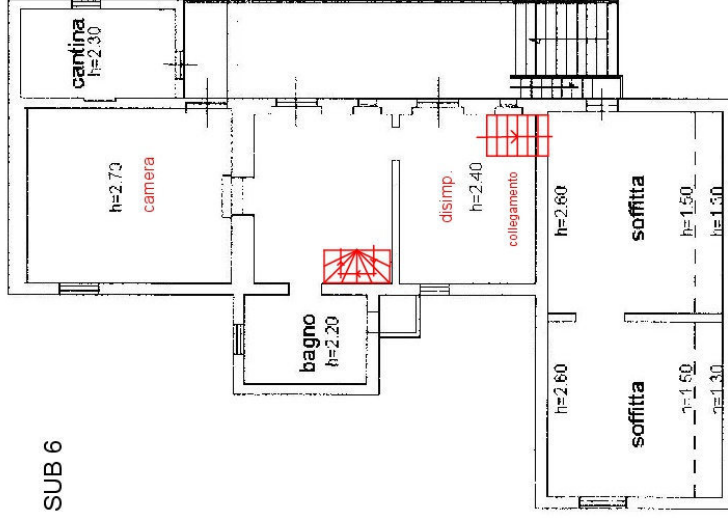
Relazione Geologica.

Progetto architettonico e strutturale, titolo edilizio e Agibilità.

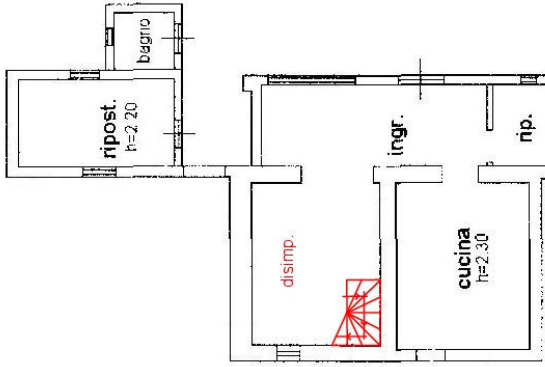
Oneri burocratici vari.



PIANO PRIMO



SUB 6

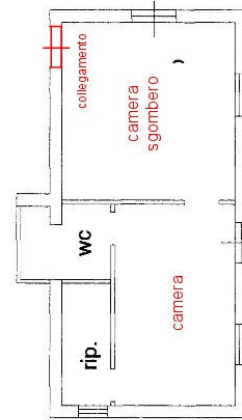


IPOTESI DI MASSIMA DI DISTRIBUZIONE INTERNA

scala 1:150

SUB 8

PIANO TERRA
(a quota intermedia tra PT
e 1° P. del sub 6)



Computo di massima degli oneri di ristrutturazione e vari per ricondurre l'immobile alle condizion "normali"* di stima (iva compresa)					
<i>n.</i>	<i>Voci di spesa</i>	<i>unità di misura</i>	<i>quantità sommaria</i>	<i>costo lordo unitario euro</i>	<i>costo lordo totale euro</i>
1	Consolidamento di parti delle fondazioni mediante sottofondazioni in cls. armato e/o eventuali micropali.	corpo	1	16.000,00	16.000,00
2	Consolidamento di parti delle murature mediante interventi di cucì e scuci o similari.	corpo	1	2.000,00	2.000,00
3	Consolidamento dei solai mediante la realizzazione di massetti armati alleggeriti con ancoraggio alle pareti laterali.	mq	50,00	35,00	1.750,00
4	Consolidamento degli architravi.	cad.	10	200,00	2.000,00
5	Revisione e consolidamento delle coperture a tetto con sostituzione di elementi portanti e tegole degradate e isolamento del sottotetto con strato di vermiculite sfusa o pannelli di lana di roccia.	mq	128,50	55,00	7.067,50
6	Rifacimenti delle pavimentazioni e dei battiscopa con nuove mattonelle ceramiche.	mq	74,73	60,00	4.483,80
7	Riparazione degli intonaci esterni.	corpo	1	1.200,00	1.200,00
8	Riparazione degli intonaci interni.	corpo	1	1.000,00	1.000,00
9	Adeguamento dell'impianto elettrico (impianto base esterno).	corpo	1	4.000,00	4.000,00
10	Rifacimento dell'impianto termico con nuova caldaia a condensazione e riutilizzo dei corpi scaldanti esistenti.	corpo	1	5.000,00	5.000,00
11	Revisione e ammodernamento dell'impianto idrico e di scarico.	corpo	1	3.000,00	3.000,00



12	Ammodernamento dei bagni con sostituzione dei soli sanitari degradati.	corpo	1	2.800,00	2.800,00
13	Pitturazione interna con vernice lavabile.	mq	575,00	9,00	5.175,00
14	Revisione degli infissi interni con eventuale sostituzione completa di alcuni elementi.	corpo	1	2.500,00	2.500,00
15	Sostituzione degli infissi esterni che non garantiscono adeguato isolamento termico agli ambienti riscaldati, con infissi in PVC a taglio termico e vetrocamera.	corpo	1	7.500,00	7.500,00
16	Rasatura esterna con rasante a base cementizia di colore bianco.	mq	320,00	10,00	3.200,00
17	Sistemazione del terrazzo con revisione dell'impermeabilizzazione e nuova pavimentazione in gres da esterno.	corpo	1	4.500,00	4.500,00
18	Sistemazione scale esterne.	corpo	1	1.500,00	1.500,00
19	Realizzazione di scala interna in legno	corpo	1	2.500,00	2.500,00
20	Realizzazione di collegamento interno tra sub 6 e sub 8.	corpo	1	800,00	800,00
21	Ponteggi e altri apprestamenti.	corpo	1	12.000,00	12.000,00
22	Sistemazioni esterne	corpo	1	2.300,00	2.300,00
23	Altre lavorazioni complementari e/o impreviste.	corpo	1	1.500,00	1.500,00
24	Relazione Geologica.	corpo	1	2.500,00	2.500,00
25	Progetto architettonico e strutturale, titolo edilizio e Agibilità.	corpo	1	9.000,00	9.000,00
26	Oneri burocratici vari.	corpo	1	1.600,00	1.600,00
TOTALE ONERI					106.876,30



* Per condizioni "normali" dell'immobile si intende quella condizione d'uso e manutenzione di livello tale che consentano di usufruire regolarmente dell'abitazione con situazione urbanistica e impiantistica a norma.

VALORE DELL'IMMOBILE (sub 6 e 8) CON PARAMETRI			
OMI	(adottati data la scarsità di riferimenti simili in zona)		
	<i>mq lordi ragguagliati</i>	<i>Valore OMI adottato</i>	
Valore base immobile In condizioni d'uso "normali"*	245,00	610,00	149.450,00
Totale oneri ristrutturazione e regolarizzazione per ricondurlo a condizioni "normali"			106.876,50
Valore finale immobile nelle condizioni attuali			42.573,50

Il valore OMI della Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2025 1° semestre, per il comune di Guardigliare, zona Extraurbana/restante territorio, adottato per la stima è quello intermedio tra il valore medio delle "abitazioni di tipo economico" e quello intermedio di "Ville e villini" in condizioni d'uso e manutenzione "normali". tale scelta è inerente alla tipologia dell'immobile e alla sua riconduzione alla situazione d'uso e manutenzione "normale".

Superfici lorde di massima dei locali (mq)			
	<i>sup. mq</i>	<i>coeff. di rid.ne</i>	<i>sup. virtuale mq</i>
SUB 8 - piano terra			
magazzino 1	17,30	1,00	17,30
magazzino 2	22,60	1,00	22,60
ripostiglio	4,50	0,50	2,25
wc	4,40	1,00	4,40
SUB 6 - piano terra			
ripostiglio	11,20	0,25	2,80
bagno 1	2,95	1,00	2,95
camera 1	16,40	1,00	16,40
cucina	16,35	1,00	16,35
ingresso	14,10	1,00	14,10



ripostiglio 2	3,85	0,50	1,93
SUB 6 - piano primo			
camera 4	25,90	1,00	25,90
cantina	10,95	1,00	10,95
bagno 2	9,05	1,00	9,05
camera 2	17,30	1,00	17,30
camera 3	17,20	1,00	17,20
soffitta 1	22,60	0,25	5,65
soffitta 2	24,85	0,25	6,21
terrazzo	18,80	0,30	5,64
scala esterna	7,10	1,00	7,10
TOTALE SUP. LORDA	267,40		206,08
Area esterna	1.173,00	0,033	38,71
TOTALE SUP. LORDA RAGGUAGLIATA			244,79



02/12/25, 10:36

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: GUARDIAGRELE

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	490	730	L	2,2	3,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	390	580	L	1,9	2,5	N
Autorimesse	NORMALE	290	430	L	1,6	2,3	N
Box	NORMALE	330	490	L	1,7	2,4	N
Ville e Villini	NORMALE	590	880	L	2,5	3,7	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)



02/12/25, 10:36

Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi il codice definitivo

[Torna alla pagina di ricerca](#)



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **149.450,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Spese necessarie per una ristrutturazione e regolarizzazione dell'immobile (vedi stima sommaria allegata)	-107.049,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.401,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.401,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile da stimare presenta caratteristiche tali da rendere molto difficile effettuare un attendibile confronto con altri beni simili venduti in zona sia per l'assenza di casi confrontabili, sia in quanto l'immobile è composto da locali molto articolati per disposizione plano-altimetrica e risulta trovarsi in condizioni d'uso scadenti, con finiture datate e presenza di criticità impiantistiche e statiche, quest'ultime probabilmente imputabili a modesti cedimenti delle fondazioni. In considerazione di quanto esposto si è ritenuto di partire dal dato base OMI per edifici in condizioni d'uso "normali" calibrato in base all'ubicazione, alla tipologia e alla composizione dell'immobile, oltre che rispetto alla funzionalità dello stesso. Il valore così ricavato rappresenta quello dell'immobile in stato di conservazione "normale". A tale valore sono state sottratte le spese che l'attuale precario stato d'uso e le necessarie regolarizzazioni richiedono per arrivare alla condizione "normale".

Precisazioni sul valore OMI adottato.

Il valore OMI della Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2025 1° semestre, per il comune di Guardiagrele, zona Extraurbana/restante territorio, adottato per la stima è quello intermedio tra il valore medio delle "abitazioni di tipo economico" e quello intermedio di "Ville e villini" in condizioni d'uso e manutenzione "normali". tale scelta è inerente alla tipologia dell'immobile e alla sua riconduzione alla situazione d'uso e manutenzione "normale".

N.B. Lo stato conservativo "normale" è relativo ad un immobile che si presenta in condizioni che rispecchiano una manutenzione regolare e ordinaria, senza la necessità di interventi urgenti o significativi di ristrutturazione, ma senza essere necessariamente di lusso o appena ristrutturato. Inoltre, la definizione include finiture e impianti considerati standard per la tipologia edilizia e la zona di appartenenza. Nel nostro caso, per condizioni "normali" dell'immobile si intende quella condizione d'uso e manutenzione di livello tale che consentano di usufruire regolarmente dell'abitazione con situazione urbanistica e impiantistica a norma.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Guardiagrele, agenzie: di Guardiagrele, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Professionisti del settore

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
1	cascina	245,00	0,00	42.401,00	42.401,00
				42.401,00 €	42.401,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si ritiene di considerare gli immobili eseguiti come unico lotto in quanto l'utilizzo autonomo del sub 8 risulterebbe poco probabile e quello del sub 6 meno commerciale; per contro la fusione delle due unità immobiliari contribuisce a rendere l'immobile complessivo maggiormente appetibile.

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: **€. 42.401,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.401,00**

data 08/12/2025

il tecnico incaricato
Arch. Angelo Cellini

