



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Attilio SIMONELLI

CUSTODE:

Avv. Maria Rita SALUTE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Angelo MANCINI

CF:MNCNGL72E02C632D

con studio in CHIETI (CH) VIA C. DE ATTILIIS , 08

telefono: 3473112692

email: Ingegnere.mancini@gmail.com

PEC: angelo.mancini2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORSOGNA via Borgo Romano 41, della superficie commerciale di **124,19** mq per la quota di:

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

Il lotto oggetto di perizia è costituito dai seguenti immobili nel comune di Orsogna:

1) Porzione cielo-terra di fabbricato di civile abitazione identificato catastalmente al F. 25, part. 703, sub 2, costituito da tre piani abitabili della superficie lorda di piano di circa 29 mq, oltre a sottotetto con copertura a doppia falda di altezza variabile da 2,20 m a 0,90 m. L'edificio è in muratura portante, con scala interna anch'essa in muratura.

2) Lotto di terreno edificabile identificato catastalmente al F. 25, part. 705, adiacente al fabbricato di cui al punto precedente, su cui risulta edificato in abuso un vano di civile abitazione. L'estensione è pari a circa 23 mq, il vano, da sanare, ha copertura a falda con altezza variabile da 3,05 m a 2,15 m.

3) Lotto di terreno edificabile identificato catastalmente al F. 20, part. 4083 (ex part. 78), adiacente al fabbricato di cui al punto precedente, su cui risultano edificati, in abuso, un portico e un locale magazzino, non sanabili. L'estensione è pari a circa 100 mq.

I tre immobili sono tutti reciprocamente collegati e formando così il presente lotto unico, oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 703 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: via Borgo Romano n. 41, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: part. lle 706, prop. [REDACTED] part. 4082, foglio 20 e part. 703 sub 1, foglio 25 prop. [REDACTED] part. 704, foglio 25 prop. [REDACTED] e [REDACTED] part. 702 sub 2, foglio 25, prop. [REDACTED] part. 79, foglio 20, prop. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], e stessa proprietà, salvo altri Particella graffata a part. 705, F. 20, della consistenza di 23 mq

- foglio 25 particella 705 (catasto terreni), superficie 23, indirizzo catastale: via Borgo Romano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: le part. lle 706, prop. [REDACTED], part. 4082, foglio 20 e part. 703 sub 1, foglio 25 prop. [REDACTED] part. 704, foglio 25 prop. [REDACTED] [REDACTED] part. 702 sub 2, foglio 25, prop. [REDACTED] part. 79, foglio 20, prop. [REDACTED] e stessa proprietà, salvo altri

graffato alla part. 703, sub 2, foglio 25

- foglio 20 particella 4083 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 100, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento delle part. 78, F. 20

Coerenze: con le part. Ite 4082, foglio 20 prop. [REDACTED] part. 704, foglio 25 prop. [REDACTED] part. 79, foglio 20, prop. [REDACTED] [REDACTED] part. 75 foglio 20, prop. [REDACTED] [REDACTED] e stessa proprietà, salvo altri;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,19 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 71.571,99
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 74.650,00
Data di conclusione della relazione:	15/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Nel dettaglio l'immobile è occupato da entrambi i coniugi debitori, in regime di comunione legale dei beni e proprietari ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/06/2007 a firma di De MATteis Giovanni ai nn. 56056 di repertorio, iscritta il 30/06/1990 a Chieti ai nn. 13700 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 90000.

Importo capitale: 45000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/01/2026 a firma di Uff. Giud. TRib. Chieti ai nn. 1188 di repertorio, trascritta il 17/09/2025 a Chieti ai nn. 17626 RG, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento: SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2007), con atto stipulato il 29/06/2007 a firma di De Matteis Giovanni ai nn. 56055 di repertorio, trascritto il 30/06/2007 a Chieti ai nn. 13699 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/06/2007), con atto stipulato il 29/06/2007 a firma di De Matteis Giovanni ai nn. 56055 di repertorio, trascritto il 30/06/2007 a Chieti ai nn. 13699 RG

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/08/1990 fino al 29/06/2007), con atto stipulato il 13/08/1990 a firma di Colantonio Giuseppe ai nn. 98879 di repertorio, trascritto il 03/09/1990 a Chieti ai nn. 13768 RG

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/08/1990 fino al 29/06/2007), con atto stipulato il 13/08/1990 a firma di Colantonio Giuseppe ai nn. 98879 di repertorio, trascritto il 03/09/1990 a Chieti ai nn. 13768 RG

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Orsogna non è stato possibile reperire alcun titolo edilizio relativo agli immobili oggetto di perizia. Anche presso gli Uffici del Genio Civile della provincia di Chieti non è presente documentazione relativa al fabbricato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dai sopralluoghi effettuati presso l'ufficio Tecnico del Comune di Orsogna (Ch) non è stato possibile reperire la documentazione relativa al progetto di costruzione del fabbricato di civile abitazione di cui al F. 25, Part. 703, sub 2. Non è stato possibile reperire la dichiarazione di agibilità, né le certificazioni di conformità degli impianti. Non è presente attestato di prestazione energetica.

Lo stato di fatto è desumibile esclusivamente dalle planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti – Catasto fabbricati – risalenti al 1940. Dal confronto dello stato di fatto con gli elaborati agli atti emergono svariate opere non dichiarate e realizzate in abuso, in particolare:

- Internamente al piano terra: è stato realizzato un tramezzo per ricavare un bagno delle dimensioni di circa 3,00 m x 1,30 m, inoltre è stata aperta una finestra delle dimensioni di 60x60 cm sul prospetto Est.
- Internamente al piano primo: è stato realizzato un bagno di servizio delle dimensioni di 2,70 m x 1,05 m ed è stata aperta una finestra delle dimensioni di 40x50 cm sul prospetto Nord.
- Internamente al piano secondo: è stata chiusa una finestra sul prospetto Nord ed è stata aperta una finestra delle dimensioni di 90x140 cm sul prospetto Est; è stata aperta anche una piccola finestra sul vano scala, sul prospetto principale (Sud).
- Internamente al piano sottotetto: è stata aperta una finestra delle dimensioni di 60x90 cm sul prospetto Est.

Relativamente al terreno di cui al F. 25, part. 705: risulta edificato un monolocale per civile abitazione, collegato internamente al piano terra dell'immobile di cui al F. 25, part. 703, sub 2, con accesso da via Borgo Romano e altro accesso su F. 20, part. 4083, stessa proprietà. L'immobile è stato realizzato con strutture portanti leggere in metallo e pannelli, ha dimensioni in pianta pari a 7,80 m x 3,40 m, copertura a falda singola con altezza interna variabile da 3,05 m a 2,15 m; ha una apertura finestrata delle dimensioni di 135x60 cm sul prospetto Nord.

Tale costruzione si estende anche sulla limitrofa part. 4083, stessa proprietà.

Esternamente al piano terra, in corrispondenza del prospetto Nord dell'edificio di cui al F. 25, part. 703, sub 2 e sulla part. 4083, sono stati realizzati un porticato e un locale magazzino, con strutture leggere in legno e metallo.

Dai riscontri effettuati in sede di sopralluogo si può dichiarare che lo stato dei luoghi non corrisponde pienamente alle planimetrie in catasto; occorre regolarizzare tramite presentazione di planimetria aggiornata (allegata alla presente) per la parte relativa al fabbricato.

La regolarizzazione urbanistica non è possibile per tutte le opere realizzate, in particolare per quelle ricadenti sulla part. 4083, mentre, previo consenso del vicino alla costruzione a confine, è possibile presentare richiesta di concessione edilizia in sanatoria per quanto edificato sulla part. 705. In quest'ultimo caso le difformità rientrano nelle previsioni di sanabilità di cui al DPR 380/01 e pertanto, secondo l'art. 46, comma 5 del decreto, l'aggiudicatario dovrà presentare la domanda di sanatoria per regolarizzare le difformità.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni dei prospetti, edificazioni in abuso

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2-3 mesi.

Difformità parzialmente regolarizzabili, per i dettagli si vedano le difformità urbanistiche

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni (realizzazione di due bagni), edificazione sulla part. 705 in abuso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Inserimento in mappa e pratica Docfa

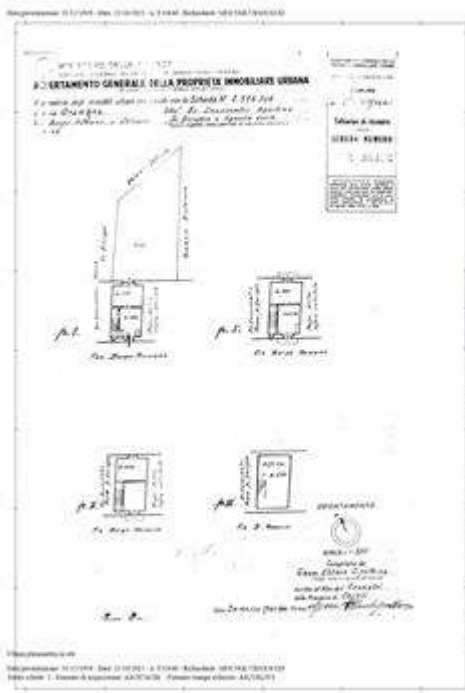
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri complessivi: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

SI SEGNALE CHE LA RAPPRESENTAZIONE SU FOGLIO DI MAPPA N. 25 DELLA PART. 703 NON RISULTA COERENTE CON LA PLANIMETRIA CATASTALE DELLA PART. 703 SUB 2 (QUEST'ULTIMA SEMBREREBBE COINCIDERE CON LA PART. 704, INTESTATA A TERZI)



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, variazioni prospettive dovute all'apertura/chiusura di finestre, edificazione sulla part. 705 in totale abuso

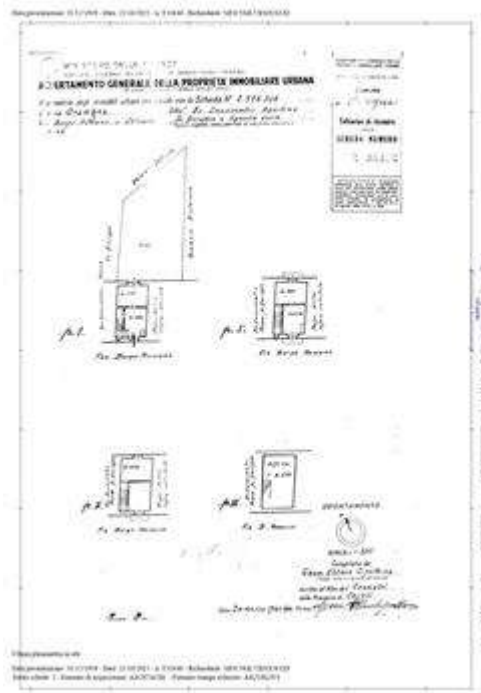
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri generali: €2.500,00
- Tributi e Diritti: €1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



CRITICITÀ: ALTA

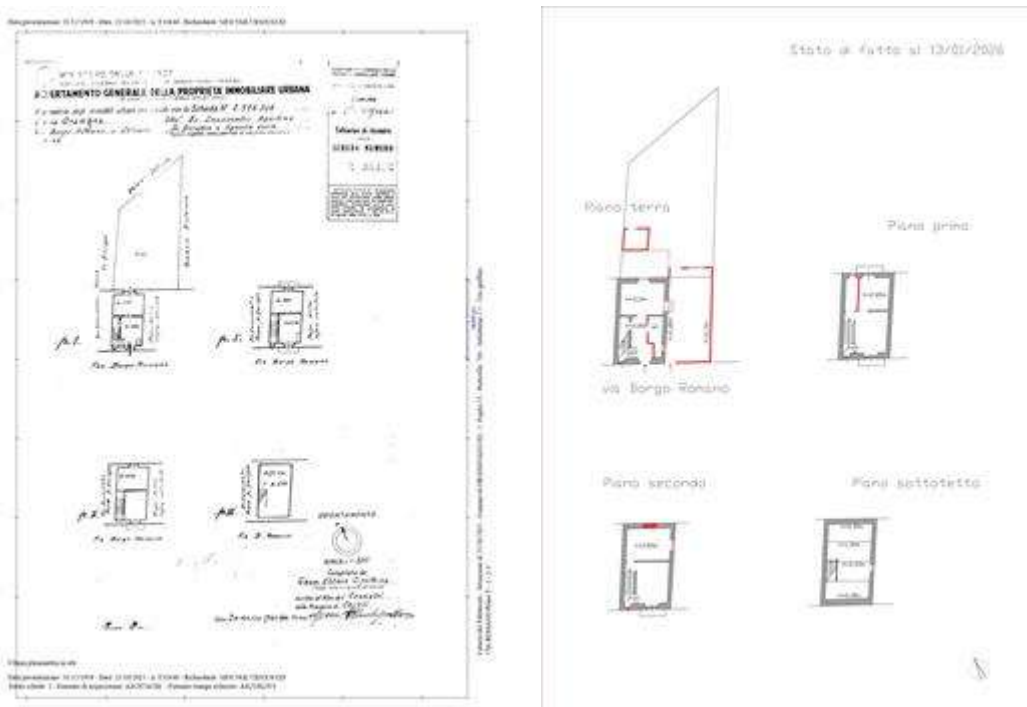
Sono state rilevate le seguenti difformità: Edificazione su F. 20, part. 4083

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizioni: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a opere edificate sul prospetto posteriore, porticato e rimessa attrezzi



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

BENI IN ORSOGNA VIA BORGO ROMANO 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORSOGNA via Borgo Romano 41, della superficie commerciale di **124,19** mq per la quota di:

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

Il lotto oggetto di perizia è costituito dai seguenti immobili nel comune di Orsogna:

1) Porzione cielo-terra di fabbricato di civile abitazione identificato catastalmente al F. 25, part. 703, sub 2, costituito da tre piani abitabili della superficie lorda di piano di circa 29 mq, oltre a sottotetto con copertura a doppia falda di altezza variabile da 2,20 m a 0,90 m. L'edificio è in muratura portante, con scala interna anch'essa in muratura.

2) Lotto di terreno edificabile identificato catastalmente al F. 25, part. 705, adiacente al fabbricato di cui al punto precedente, su cui risulta edificato in abuso un vano di civile abitazione. L'estensione è pari a circa 23 mq, il vano, da sanare, ha copertura a falda con altezza variabile da 3,05 m a 2,15 m.

3) Lotto di terreno edificabile identificato catastalmente al F. 20, part. 4083 (ex part. 78), adiacente al fabbricato di cui al punto precedente, su cui risultano edificati, in

abuso, un portico e un locale magazzino, non sanabili. L'estensione è pari a circa 100 mq.

I tre immobili sono tutti reciprocamente collegati e formando così il presente lotto unico, oggetto di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,85 m. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 703 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: via Borgo Romano n. 41, piano: T-1-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: part. Ile 706, prop. [REDACTED], part. 4082, foglio 20 e part. 703 sub 1, foglio 25 prop. [REDACTED] part. 704, foglio 25 prop. [REDACTED] part. 702 sub 2, foglio 25, prop. [REDACTED] part. 79, foglio 20, prop. [REDACTED] e stessa proprietà, salvo altri
Particella graffata a part. 705, F. 20, della consistenza di 23 mq

- foglio 25 particella 705 (catasto terreni), superficie 23, indirizzo catastale: via Borgo Romano, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: le part. Ile 706, prop. [REDACTED] part. 4082, foglio 20 e part. 703 sub 1, foglio 25 prop. [REDACTED] part. 704, foglio 25 prop. [REDACTED] part. 702 sub 2, foglio 25, prop. [REDACTED] part. 79, foglio 20, prop. [REDACTED] e stessa proprietà, salvo altri
graffato alla part. 703, sub 2, foglio 25

- foglio 20 particella 4083 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 100, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 0,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento delle part. 78, F. 20

Coerenze: con le part. Ile 4082, foglio 20 prop. [REDACTED], part. 704, foglio 25 prop. [REDACTED] part. 79, foglio 20, prop. [REDACTED] part. 75 foglio 20, prop. [REDACTED] e stessa proprietà, salvo altri;

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1985.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco della Maiella.



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 m
 autostrada distante 17,5 Km
 porto distante 21 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

1. Fabbricato di civile abitazione

Porzione cielo-terra di fabbricato di civile abitazione in Orsogna (Ch), via Borgo Romano n. 41, consistente di tre piani fuoriterra più un sottotetto, della superficie commerciale complessiva di 1 19 mq. Il fabbricato ha un altro edificio in adiacenza (part. 703 sub 1) e confina con ulteriore costruzione in abuso della stessa proprietà (part. 705).

L'accesso avviene dalla via comunale Borgo Romano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su tre piani più sottotetto collegati da scala interna in muratura. Al piano terra, della superficie lorda di circa 31 mq, sono presenti un vano ingresso, un vano soggiorno e il vano scala per l'accesso ai piani superiori, oltre a un bagno realizzato in abuso. Sulla particella 705, graffata e adiacente, è stato edificato, in abuso, un locale di civile abitazione, annesso al fabbricato, per una superficie di circa 29 mq.

Al piano primo, della superficie lorda di circa 31 mq, sono presenti il vano cucina, il locale soggiorno e il vano scala, oltre a un bagno realizzato in abuso.

Al piano secondo, della superficie lorda di circa 31 mq, sono presenti due camere da letto e il vano scala. Infine, al piano superiore, c'è un sottotetto non abitabile.

Sul prospetto anteriore sono presenti un balcone al piano primo e un balcone al piano secondo.

Sul prospetto posteriore è presente un balcone al piano primo.

L'immobile è di remota costruzione, antecedente il 1940.

Part. 705 graffata: terreno adiacente al fabbricato, della superficie di circa 23 mq, confinante direttamente con via Borgo Romano. Sostanzialmente pianeggiante. A livello urbanistico ricade in zona A2 – Nuclei originari – Lotto libero, edificabile.

Struttura portante principale verticale: in muratura;

Accesso principale all'appartamento: diretto da viabilità comunale.

Pareti esterne: intonacate e verniciate.

Vano Scala: interno, in muratura.

Dotazione fabbricato: energia elettrica, acqua, rete fognante, antenna tv.

Portoncino di accesso all'appartamento: in legno pieno.

Tramezzature interne: in laterizio, con pareti e soffitti interni intonacati; con pareti tinteggiate.

Pavimentazione abitazione: piastrelle in gres porcellanato.

Serramenti esterni: finestre in legno e finestre in alluminio, con vetro singolo.

Bagni: rivestimento con piastrelle in ceramica colorata; con box doccia.

Cucina: al piano primo con rivestimento.

Serramenti interni: in legno tamburato.

Impianto elettrico: sottotraccia a 230V.

Impianto termico: autonomo con caldaia non funzionante.

Elementi radianti: presenti.

Impianto idrico: per acqua calda (non funzionante) e fredda del tipo sottotraccia.

Altri impianti presenti nell'appartamento: impianto televisivo.

Epoca ultimazione fabbricato: ante 1940.

Condizioni dell'immobile: discrete, con presenza abbondanti di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura.

2 Terreno

La porzione di terreno di cui al F. 20, part. 4083 è collocata immediatamente a ridosso del fabbricato di cui al punto 1 e con esso confinante. E' sostanzialmente pianeggiante e ha forma trapezoidale, in particolare la larghezza è coincidente con la larghezza delle due part.ile 703* e 705, circa 7,80 m e la profondità varia da 9,70 m a 15,90 m, per una estensione complessiva di circa 100 mq. La tipologia catastale è: seminativo, a livello urbanistico ricade in zona B2, con limite inferiore per l'edificabilità pari a 600 mq (500 mq per lotto intercluso).Il lotto



CLASSE ENERGETICA:



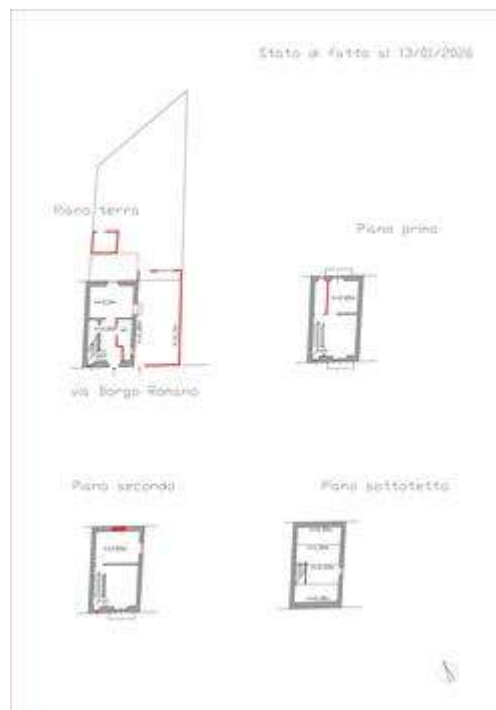
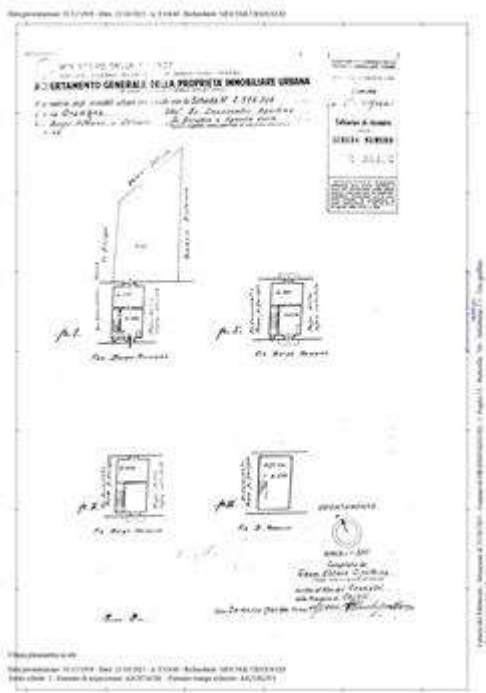
[313,70 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	88,50	x	100 %	=	88,50
Balconi	3,96	x	25 %	=	0,99
Sottotetto	12,00	x	35 %	=	4,20
Terreno part. 4083	25,00	x	15 %	=	3,75
Terreno part. 4083	75,00	x	5 %	=	3,75
Vano su part. 705	23,00	x	100 %	=	23,00
Totale:	227,46				124,19



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/11/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 71/2016

Descrizione: Piena Proprietà di fabbricato da cielo a terra su n. 3 livelli, oggetto di recenti lavori di ristrutturazione, con ossatura portante in muratura e solai in legno. Piano terra composto da ingresso con vano scala di accesso ai piani superiori, disimpegno, soggiorno, cucina con camino, ripostiglio e w.c. Piano primo composto da vano scala, disimpegno, camere doppia, camera doppia con bagno, camera singola con cabina armadio e ripostiglio. Piano secondo composto da vano scala, disimpegno, n. 4 locali di sgombero e terrazzo con vista panoramica. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su www.spazioaste.it , 1

Indirizzo: Via Vincenzo Simeoni 63 Orsogna, CH

Superfici principali e secondarie: 321

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 36.500,00 pari a 113,71 Euro/mq

Valore Ctu: 240.000,00 pari a: 747,66 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.600,00 pari a: 151,40 Euro/mq

Distanza: 42.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2026

Fonte di informazione: Astalegale.net

Descrizione: Immobile cielo-terra in fase di ristrutturazione

Indirizzo: via Trento e Trieste Vico IV n. 15, Orsogna (Ch)

Superfici principali e secondarie: 199

Superfici accessorie:

Prezzo: 99.670,00 pari a 500,85 Euro/mq

Valore Ctu: 99.670,00 pari a: 500,85 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 16.250,00 pari a: 81,66 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2026

Fonte di informazione: Astalegale.net

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Largo piano Castello

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.400,00 pari a 560,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.500,00 pari a: 623,08 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/01/2026
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Immobile di civile abitazione
Indirizzo: via Borgo Romano vico I
Superfici principali e secondarie: 66
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 984,85 Euro/mq
Sconto trattativa: 30 %
Prezzo: 45.500,00 pari a 689,39 Euro/mq
Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 15/01/2026
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: immobile di civile abitazione
Indirizzo: via Borgo Romano vico II
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 937,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 30 %
Prezzo: 52.500,00 pari a 656,25 Euro/mq
Distanza: 150.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 15/01/2026
Fonte di informazione: Idealista.it
Descrizione: Immobile di civile abitazione da ristrutturare
Indirizzo: via Borgo Romano vico II
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 21.000,00 pari a 233,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato del bene è il seguente: Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione per effettuare la stima sono state: agenzie immobiliari, riviste del settore, informazioni desunte da recenti compravendite, banca dati dell'Agenzia delle

Entrate. Eseguito questo primo inquadramento, si è perfezionato il raffronto esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche è stata analizzata la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, gli asservimenti, il terreno circostante, il possibile utilizzo, ecc.; fra le condizioni estrinseche si è considerata la localizzazione, la tipologia di edificato, le possibili ricadute di interesse sul bene oggetto del lotto.

Inoltre si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, dell'ubicazione del bene, dell'età dei fabbricati, della consistenza dimensionale, della destinazione d'uso, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile pignorato, delle caratteristiche costruttive, delle autorizzazioni edilizie, dei servizi generali presenti nella zona.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	36.400,00	45.500,00	52.500,00
Consistenza	124,19	65,00	66,00	80,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	560,00	984,85	937,50
Stato Manutentiuvo	5,00	5,00	7,00	6,00
Giardino	7,00	3,00	3,00	4,00
Occupazione	5,00	5,00	10,00	10,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,14	51,57	64,46	74,38
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	560,00	560,00	560,00
Stato Manutentiuvo	5 %	1.820,00	2.275,00	2.625,00
Giardino	10 %	3.640,00	4.550,00	5.250,00
Occupazione	5 %	1.820,00	2.275,00	2.625,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		36.400,00	45.500,00	52.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		33.146,40	32.586,40	24.746,40
Stato Manutentiuvo		0,00	-4.550,00	-2.625,00
Giardino		14.560,00	18.200,00	15.750,00
Occupazione		0,00	-11.375,00	-13.125,00

Prezzo corretto	84.106,40	80.361,40	77.246,40
------------------------	------------------	------------------	------------------

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **80.571,40**

Divergenza: 8,16% < **10%**

Pertanto il sottoscritto, per i motivi sopra esposti, ritiene di adottare per gli immobili in perizia un valore di mercato prudenziale pari a:

Porzione di Fabbricato cielo-terra F. 25, part. 703, sub 2, via Borgo Romano n. 41, Orsogna (Ch), terreno F. 25, part 705 e terreno F. 20 part. 4083

La valutazione si colloca nel terzo inferiore dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la zona centrale del comune di Orsogna (Ch) per le abitazioni di tipo economico (550-820 €/mq), in linea con il valore minimo per abitazioni civili (650 €/mq) e del 20% circa inferiore al valore medio del Borsino Immobiliare (800 €/mq): **648,78 €/mq**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 124,19 x 648,78 = **80.571,99**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Installazione generatore termico	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 78.071,99**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 78.071,99**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato del bene è il seguente: Procedimento di stima: comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione

Le fonti di informazione per effettuare la stima sono state: agenzie immobiliari, riviste del settore, informazioni desunte da recenti compravendite, banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Eseguito questo primo inquadramento, si è perfezionato il raffronto esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche è stata analizzata la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, gli asservimenti, il terreno circostante, il possibile utilizzo, ecc.; fra le condizioni estrinseche si è considerata la localizzazione, la tipologia di edificato, le possibili ricadute di interesse sul bene oggetto del lotto.

Inoltre si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, dell'ubicazione del bene, dell'età dei fabbricati, della consistenza dimensionale, della destinazione d'uso, delle

finiture, dello stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile pignorato, delle caratteristiche costruttive, delle autorizzazioni edilizie, dei servizi generali presenti nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Orsogna (Ch), agenzie: on line, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsino immobiliare

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	124,19	0,00	78.071,99	78.071,99
				78.071,99 €	78.071,99 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 71.571,99**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **-5%** 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: **€. -3.578,60**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 500,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,59**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.650,00**

data 15/01/2026

il tecnico incaricato

ing. Angelo MANCINI