



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 79/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:

Dott.ssa Cristina Elena CAZACU

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Maria Letizia DE CESARE**

CF:DCSMLT63E66L526P

con studio in VACRI (CH) CORSO UMBERTO 1, 65

telefono: 087171185

email: info@studiogeoproget.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2024

## LOTTO 1

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

**A Rustico fatiscente** a GUARDIAGRELE Via Marrucina - Località Colle Martino SNC, della superficie commerciale di **158,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato abitativo con annesso corte pertinenziale circostante su due lati che si sviluppa su due piani fuori terra, con ingressi indipendenti. Trattasi di vetusto fabbricato che a causa della mancanza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, riversa in un totale stato di degrado e di abbandono. Allo stato risulta inaccessibile ed inutilizzabile a causa della precarietà statica in cui versa, con l'area di corte incolta e ricca di vegetazione che ha invaso anche le strutture del fabbricato.

Il fabbricato dovrà essere demolito con possibilità di recupero del volume abitativo esistente, pari a mc. 410,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, scala esterna, ha un'altezza interna di 3,00 ml..Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 4229 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 251,67 Euro, indirizzo catastale: Strada Marrucina SNC , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Strada Provinciale, Rosica Maria, proprietà dello stesso esecutato, Di Prinzio Domenico.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1980.

**B terreno agricolo** a GUARDIAGRELE Via Marrucina - Località Colle Martino SNC, della superficie commerciale di **3.225,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appezamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq. 3225, costituito da n° 4 particelle catastali, ricadente in parte in zona Verde Ambientale GVA e in parte in zona agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3<sup>^</sup>, superficie 2010, reddito agrario 4,67 €, reddito dominicale 4,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 29/04/1972  
Coerenze: Strada Provinciale, Di Prinzio Domenico, Giallonardo Uliana, stesso esecutato.
- foglio 17 particella 1153 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3<sup>^</sup>, superficie 750, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 29/04/1972  
Coerenze: Strada Provinciale, Rosica Maria, Bonanni Domenico Romeo, stesso esecutato.
- foglio 17 particella 397 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1<sup>^</sup>, superficie 290, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 29/04/1972

Coerenze: Giallonardo Uliana, stesso esecutato su due lati.

- foglio 17 particella 1152 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1^, superficie 175, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 29/04/1972

Coerenze: Bonanni Domenico Romeo, stesso esecutato su due lati.

Il terreno presenta una forma Rettangolare irregolare, un'orografia scosceso, una tessitura prevalente Bosco Ceduo

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.383,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.077,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.000,00
Data di conclusione della relazione:	17/04/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Immobile libero e non occupato dall'esecutato.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *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 **giudiziale** attiva, stipulata il 17/03/2008 a firma di Tribunale di Pescara ai nn. 588 di repertorio, iscritta il 03/04/2008 a Chieti ai nn. 7603/1173, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 85357,87

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/07/2007 a firma di Notaio D'Ambrosio Massimo ai nn. 102205/18421 di repertorio, iscritta il 23/07/2007 a Chieti ai nn. 15333/3051, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: 25 anni

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

pignoramento, stipulata il 29/05/2024 a firma di Tribunale di Pescara ai nn. 2473 di repertorio, trascritta il 05/07/2024 a Chieti ai nn. 12721/9938, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 08/02/2009 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 61 di repertorio, trascritta il 19/03/2009 a Chieti ai nn. 5477/3754, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento immobiliare

#### 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**

Ulteriori avvertenze:

Dai riscontri eseguiti è risultato che:

- ai fini del comma 7, dell' Art. 73 bis disp. att. c.p.c., sono state riscontrate difformità interne, non oggetto di sanatoria e/o condono edilizio, in quanto trattasi di fabbricato fatiscente oggetto di demolizione;
- ai fini del comma 8, dell' Art. 173 bis disp. att. c.p.c., sui beni pignorati non risultano gravami di censi, livelli e usi civici;
- ai fini del comma 9, dell' Art. 173 bis disp. att. c.p.c., il fabbricato non è costituito in condominio;
- ai sensi della legge 47/85 e s.m.i., il fabbricato pignorato non è stato oggetto di condono edilizio;

Certificazione ex art. 5 D.lvo n° 311/06, il fabbricato è sprovvisto di Attestato di prestazione energetica.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'esecutato risulta essere di stato libero, come da informazioni assunte presso l'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente (Comune di Montesilvano).

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/07/2007), con atto stipulato il 20/07/2007 a firma di Notaio D'Ambrosio Massimo ai nn. 102204/18420 di repertorio, trascritto il 23/07/2007 a Chieti ai nn. 15332/10477

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita ( fino al 21/04/2006), con atto stipulato il 23/05/1988 a firma di Notaio Mastroberardino, trascritto il 31/05/1988 a Chieti ai nn. 8455/7002

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento immobili (dal 21/04/2006 fino al 20/07/2007), con atto stipulato il 21/04/2006 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 696 di repertorio, trascritto il 05/05/2006 a Chieti ai nn. 10598/7131

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

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

Concessione Edilizia N. 121, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Riparazione di fabbricato rurale, recinzione del fronte stradale e consolidamento dell'area adiacente con muri di sostegno., presentata il 26/06/1980 con il n. 6403 di protocollo, rilasciata il 11/08/1980 con il n. 121 di protocollo

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante Generale al P.R.G. definitivamente approvata con Delibera di C.C. n° 7 del 26/02/2015, giusto avviso pubblicato sul B.U.R.A. n° 10 del 25/03/2015., l'immobile ricade in zona Zona di verde ambientale GVA - Zona Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici:  
Articolo 62 delle Norme Tecniche di Attuazione (Zona di verde ambientale GVA) e Articolo 80 (Zona Agricola)

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Trattasi di fabbricato abitativo totalmente fatiscente, in totale stato di degrado ed abbandono, strutturalmente compromesso, ma conforme alla normativa urbanistica ed edilizia all'epoca di riparazione e consolidamento, di cui alla C.E. n° 121/1980

Di seguito indicate le norme di cui all'Art. 62 delle P.R.G. del Comune di Guardiagrele:

**ART. 62 SOTTOZONA AGRICOLA A PREVALENTE VOCAZIONE SILVOCOLTURALE D'INTERESSE AMBIENTALE**

E' parte costitutiva della zona produttiva agricola disciplinata all'art.80 delle

presenti norme ed è indicata col simbolo GVA. Essa individua l'insieme delle aree con prevalente presenza di verde naturale arboreo e/o arbustivo, in gran parte autoctono, caratterizzante il sistema ambientale e paesaggistico dei luoghi destinato a preservare l'equilibrio ecologico esistente dell'intero territorio.

In quanto sede di vegetazione naturale di formazione spontanea in continua evoluzione essa non è delimitata e non è delimitabile; la sua rappresentazione cartografica pertanto ha puro valore indicativo, non vincolante, di un processo in atto. La sua consistenza effettiva sarà attestata, nei procedimenti amministrativi, dallo stato reale dei luoghi all'atto dell'avvio della procedura adeguatamente documentato.

La VG riconosce a tale presenza vegetazionale valore di patrimonio d'interesse ambientale da tutelare e valorizzare nella varietà delle sue caratterizzazioni naturalistiche ed antropiche, come dichiarato all'Obiettivo 8 di Piano (v. Relazione Generale), in un contesto con elevato potenziale di sviluppo del turismo ambientale.

A tale scopo essa definisce le aree interessate come "sottozona a prevalente vocazione silvoculturale" della zona produttiva agricola della quale conserva a tutti gli effetti la capacità edificatoria con la sola limitazione degli usi come di seguito specificati. Non intende pertanto

istituire un vincolo ma promuovere un'etica dell'uso responsabile, ovvero sostenibile, del suolo attraverso l'adozione di una misura perequativa di compensazione come di seguito espressa quale incentivo al perseguimento dell'Obiettivo 8 di Piano citato.

Pertanto in alternativa a quanto consentito all'art. 80 delle presenti norme, la sottozona, stante la sua particolarità per quanto sopra detto, per le aree di sua stretta pertinenza come sopra definite è disciplinata, fatti salvi i vincoli sovra ordinati, come segue:

Usi principali: U04 (silvicoltura) escludendo l'abbattimento di alberature di particolare rilevanza naturalistica e ambientale.

Usi complementari: U03 (agricoltura) nelle aree incolte prive di vegetazione arborea e/o arbustiva autoctona, con particolare riferimento a colture sperimentali d'interesse naturalistico;

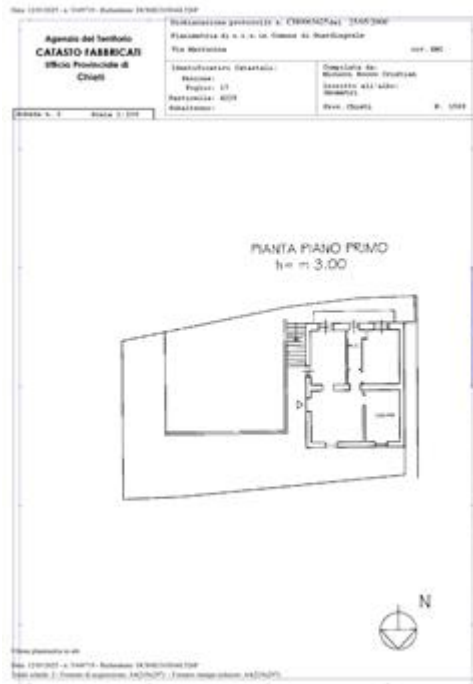
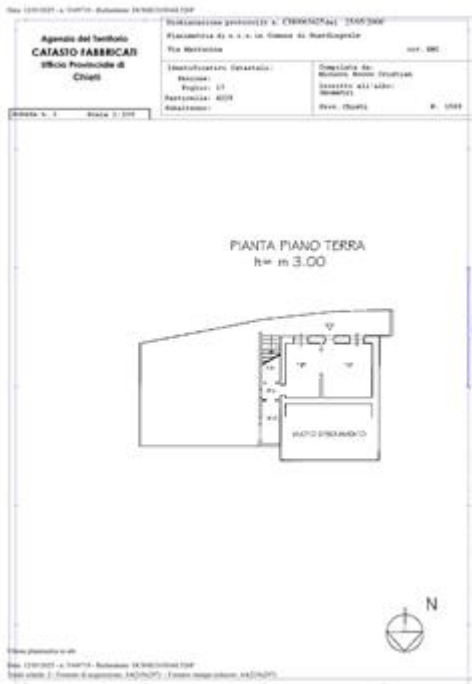
U05 (colture in vivaio) nelle aree prive di vegetazione arborea e/o arbustiva autoctona;

U18 (sport di base) limitatamente alle attività all'aperto per la rigenerazione psicofisica (ippopercorso, percorso vita, footing e simili);

U01 (residenziale) limitatamente agli eventuali edifici esistenti nei termini disciplinati all'art. 80 delle presenti norme o a quelli di nuova costruzione dotati di titoli abilitativi, anche scaduti, assentiti prima dell'adozione della VG. Nel qual caso l'abbattimento della vegetazione esistente sarà limitata alla sola parte occupata dall'edificio e dai relativi spazi di pertinenza.







**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**  
 CRITICITÀ: NESSUNA  
 (normativa di riferimento: D.P.R. n° 380/2001)  
 L'immobile risulta **conforme**.



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

BENI IN GUARDIAGRELE VIA MARRUCINA - LOCALITÀ COLLE MARTINO SNC

**RUSTICO FATISCENTE**

DI CUI AL PUNTO A

**Rustico fatiscente** a GUARDIAGRELE Via Marrucina - Località Colle Martino SNC, della superficie commerciale di **158,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato abitativo con annesso corte pertinenziale circostante su due lati che si sviluppa su due piani fuori terra, con ingressi indipendenti. Trattasi di vetusto fabbricato che a causa della mancanza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, riversa in un totale stato di degrado e di abbandono. Allo stato risulta inaccessibile ed inutilizzabile a causa della precarietà statica in cui versa, con l'area di corte incolta e ricca di vegetazione che ha invaso anche le strutture del fabbricato.

Il fabbricato dovrà essere demolito con possibilità di recupero del volume abitativo esistente, pari a mc. 410,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, scala esterna, ha un'altezza interna di 3,00 ml..Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 4229 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 251,67 Euro, indirizzo catastale: Strada Marrucina SNC , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Strada Provinciale, Rosica Maria, proprietà dello stesso esecutato, Di Prinzio Domenico.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 1980.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Guardiagrele, Lanciano, Chieti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessun servizio ad alta tecnologia, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centro storico del Comune di Guardiagrele/Orsogna.



SERVIZI

ospedale  
campo da calcio  
farmacie



cinema  
parco giochi

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km  
autostrada distante 30 km  
aeroporto distante 40 km

al di sotto della media ★★☆☆☆☆  
mediocre ★★☆☆☆☆  
mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**TRATTASI DI FABBRICATO ABITATIVO STRUTTURALMENTE IN DECADENZA**

Fabbricato abitativo, con annessa modesta corte pertinenziale su due lati, sito nel comune di Guardiagrele alla Via Marrucina - Località colle Martino.

Trattasi di vetusto fabbricato, che a causa della mancanza di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, riversa in un totale stato di degrado e di abbandono.

Allo stato risulta inaccessibile ed inutilizzabile a causa della precarietà statica in cui versa, con l'area di corte circostante incolta e ricca di fitta vegetazione, con alti arbusti ed alberi spontanei di vari dimensioni che hanno invaso anche le strutture del fabbricato.

Fabbricato su due piani entrambi con accessi indipendenti, così distribuito:

**Piano Terra:** con accesso indipendente, della superficie lorda di mq. 64,20 costituito da due vani ad uso ripostiglio per mq. 56,65 con altezza netta di ml. 3,00 e mq. 7,55 costituiti da un disimpegno, un w.c. e un ripostiglio sotto scala.

**Piano Primo:** della superficie lorda di mq. 88,60, con altezza netta di ml. 3,00, costituito da 4 vani, un servizio igienico ed un piccolo disimpegno, con annesso balcone fronte strada di mq 7,00, accessibile dall'esterno a mezzo di gradinata esterna ad unica rampa.

Il fabbricato è dotato esclusivamente di pozza biologica per lo smaltimento delle acque reflue, in quanto non presente allaccio a fognatura comunale.





## 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
Fabbricato abitativo piano terra e primo	152,80	x	100 %	=	152,80
Balconi	7,20	x	25 %	=	1,80
Corte esclusiva	100,00	x	4 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>260,00</b>				<b>158,60</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 06/02/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 96/2019

Descrizione: Diritto di nuda proprietà sull'appartamento al primo piano del fabbricato in Guardiagrele alla Via A. Gramsci n°9, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa 16 con il numero di particella 455 sub 4 (categoria A/3 - classe 1 - consistenza vani 7 - rendita catastale € 225,95), composto da ingresso-corridoio, soggiorno, due camere da letto, bagno, w.c. e due cucine, dotato di tre balconi di complessivi mq. 27 circa, dell'altezza di circa m. 2,80, della superficie lorda di circa mq. 155 e confinante con altro immobile dello stesso esecutato e con sottostante area, circostante il fabbricato, pure dell'esecutato. Si segnala la sussistenza di difformità catastali ed urbanistiche quali specificatamente riportate nella perizia di stima., 1

Indirizzo: Via A. Gramsci, 9 Guardiagrele, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 84.716,25 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 17.732,07 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 201.00 m

Numero Tentativi: 9

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/06/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 96/2019

Descrizione: Appartamento al secondo piano del fabbricato in Guardiagrele alla Via A. Gramsci n.9, originato dalla fusione di due distinte unità immobiliari censite nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio di mappa n.16 con i numeri di particella 455 sub 6 (categoria A/2-classe 1- consistenza vani 6,5 -rendita catastale € 243,38) e 455 sub 7 (in corso di costruzione), composto da ingresso, soggiorno, quattro camere da letto, cucina-pranzo, bagno, w.c. e corridoio di disimpegno, dotato di quattro balconi di complessivi mq.33 circa, dell'altezza di circa m. 2,70, della superficie lorda di circa mq. 202 e confinante nell'insieme con la sottostante area, circostante il fabbricato, dello stesso esecutato, 2

Indirizzo: Via A. Gramsci, 9 Guardiagrele, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 214.032,15 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.511,05 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 201.00 m

Numero Tentativi: 7

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2018

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 6/2012

Descrizione: L'appartamento posto al primo piano, int. n.101, della palazzina A, scala A al civico n. 124, composto da ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, bagno e disimpegno per una superficie lorda complessiva di circa mq. 70, oltre due balconi per complessivi circa mq. 10. Nel locale bagno non sono stati ultimati diversi lavori edili e non è presente l'infilso esterno a tutta altezza che permette l'accesso al balconcino annesso. Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Chieti (cod. C632) al Foglio 17, particella 5444, Sub 171, Cat.A/2, Cl.3, n.

vani 4, mq 71, Piano I, Int. 101, rendita euro 475,14, 124  
Indirizzo: Via Papa Giovanni Paolo II, 80-110-124 Chieti, CH  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 65.625,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 87.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 87.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 243.00 m  
Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 14/03/2018  
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 6/2012  
Descrizione: L'appartamento posto al primo piano, int. n.102 della palazzina A, scala B, civico n. 110 composto di ingresso-soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, doppio servizio e disimpegno per una superficie lorda di circa mq. 85, oltre ampio terrazzo di circa mq. 10<http://backoffice.astalegale.net/Pages/Richieste/Dettaglio.aspx?RDF=709737#dettaglioLotto1>. Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Chieti (cod. C632) al Foglio 17, particella 5444, Sub 151, Cat.A/2, Cl.3, n. vani 4, mq 110, Piano I, Int. 102, rendita euro 475,14, 125  
Indirizzo: Via Papa Giovanni Paolo II, 80-110-124 Chieti, CH  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 124.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 139.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 125.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 243.00 m  
Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 19/01/2018  
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 6/2012  
Descrizione: L'appartamento posto al primo piano, int. n.103, della palazzina B, scala B, civico n. 80, composto di ingresso-soggiorno con angolo cottura, tre camere da letto, doppio servizio e disimpegno per una superficie complessiva di circa mq.115, oltre due balconi per complessivi circa mq. 23.Nel balcone rivolto a Sud-Ovest ci sono evidenti segni di umidità con distacco parziale dell'intonaco in corrispondenza del pilastro. Anche all'interno vi è presenza di umidità pregressa. Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Chieti (cod. C632) al Foglio 17, particella 5444, Sub 116, Cat.A/2, Cl.3, n. vani 6, mq 121, Piano I, Int. 103, rendita euro 712,71, 126  
Indirizzo: Via Papa Giovanni Paolo II, 80-110-124 Chieti, CH  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 113.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 150.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 150.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 243.00 m  
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2018

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 6/2012

Descrizione: L'appartamento posto al quinto piano, int. n.503, della palazzina B, scala B, civico n. 80, composto di pranzo-soggiorno con angolo cottura e ripostiglio, tre camere da letto, doppio servizio e disimpegno per una superficie lorda complessiva di circa mq. 115, oltre due balconi per complessivi circa mq. 23. Nel balcone rivolto a Nord-Est ci sono evidenti segni di distaccamento parziale dell'intonaco a causa dell'esposizione alle intemperie in corrispondenza della trave superiore. Altre zone hanno distacchi più o meno importanti. Il bene oggetto di stima è censito in Catasto Urbano nel Comune di Chieti (cod. C632) al Foglio 17, particella 5444, Sub 128, Cat.A/2, Cl.3, n. vani 6, mq 121, Piano V, Int. 503, rendita euro 712,71, 127

Indirizzo: Via Papa Giovanni Paolo II, 80-110-124 Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 112.875,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 150.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 150.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 243.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (10/04/2025)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Borsino Immobiliare (10/04/2025)

Valore minimo: 367,00

Valore massimo: 518,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come si evince dai dati dell'O.M.I., nonché di organismi e banche del settore immobiliare, i prezzi di mercato degli immobili ubicati nel Comune di Guardiagrele alla località Colle Martino, riferiti a fabbricati di civile abitazione del tipo economico, ubicati nelle immediate vicinanze del bene oggetto di stima, **in stato di conservazione normale** sono quelli sopra riportati e il valore medio di mercato è pari ad € 471,25/mq.

Il valore medio pari ad € 471,25/mq. come sopra determinato viene corretto per gli anni di vetustà del fabbricato, determinati in anni 43, ossia dall'anno successivo al 1980, anno in cui è stato rilasciato la concessione edilizia n. 121 del 11/08/1980, per la ristrutturazione e consolidamento del fabbricato in esame.

**Valore medio corretto per anni 43 di vetustà = € 471,25 x 0,71 = € 334,58 arrotondato a ..... € 335,00**

Il fabbricato oggetto di stima è del tipo collabente, pertanto oggetto di demolizione totale in quanto non recuperabile dal punto di vista statico con normali interventi

edilizi.

Ai sensi dell' art.3,comma d) del D.p.r. 380/2011, il fabbricato in esame può essere soggetto a interventi di ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione con il recupero del volume abitativo esistente pari a mc. 410.

**Mq. 158,60 x € 335,00/mq. = € 53.131,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **53.131,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Costi demolizione fabbricato - come da computo metrico allegato	-24.818,16
IVA 22% su costi demolizione	-5.460,40
Spese tecniche SCIA di demolizione compreso oneri fiscali	-2.000,00
Spese per variazione catastale compreso oneri fiscali - da fabbricato ad area urbana	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.852,44**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.852,44**

BENI IN GUARDIAGRELE VIA MARRUCINA - LOCALITÀ COLLE MARTINO SNC

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

**terreno agricolo** a GUARDIAGRELE Via Marrucina - Località Colle Martino SNC, della superficie commerciale di **3.225,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Appezamento di terreno agricolo della superficie catastale di mq. 3225, costituito da n° 4 particelle catastali, ricadente in parte in zona Verde Ambientale GVA e in parte in zona agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3<sup>^</sup>, superficie 2010, reddito agrario 4,67 €, reddito dominicale 4,15 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 29/04/1972  
 Coerenze: Strada Provinciale, Di Prinzio Domenico, Giallonardo Uliana, stesso esecutato.
- foglio 17 particella 1153 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3<sup>^</sup>, superficie 750, reddito agrario 1,74 €, reddito dominicale 1,55 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 29/04/1972



farmacie  
cinema  
parco giochi



COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km  
autostrada distante 30 km  
aeroporto distante 40 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appezamento di terreno agricolo di mq. 3225, costituito da n° 4 particelle, totalmente inedificabili. Prevalentemente a bosco di natura scoscesa e non coltivato da oltre un ventennio, in totale stato di abbandono.



**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
Terreno Agricolo	3.225,00	x	100 %	=	3.225,00
<b>Totale:</b>	<b>3.225,00</b>				<b>3.225,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/10/2023

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 6/2012

Descrizione: Aree edificabili poste in zona collinare del comune di Pescara in ambito di espansione urbana. L'area è tipizzata nella sua estensione complessiva di 6553 mq. Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Pescara (cod. G482) - Foglio 43, VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), 100

Indirizzo: Pescara, PE

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 982.950,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 48.348,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 243.00 m  
Numero Tentativi: 24

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 15/12/2021  
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 6/2012

Descrizione: LOTTO 106 - Bis - Piccola porzione di terreno di circa 548 mq sito a Città Sant'Angelo in Via Fonte Umano. L'area rientra, secondo il vigente P.R.G., nel comparto "Zone Residenziali del P.E.E.P. ed è censita in Catasto nel Comune di Città Sant'Angelo al Foglio 16, particella 1108. Per i dettagli relativi a questo lotto pagine si consulti la "Relazione di stima integrativa" a firma del Geom. Giuseppe D'Ingiullo datata 17.09.21. Valore di stima da CTU: euro 8.500,00 Prezzo a base d'asta: euro 8.500,00 oltre imposte come per legge N.B. Per questo lotto l'offerta minima ammissibile è pari al prezzo base d'asta senza riduzioni: euro 8.500,00. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), 106

Indirizzo: Via Fonte Umano, snc Citta' Sant'Angelo, PE

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 8.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 550.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 243.00 m  
Numero Tentativi: 20

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 06/09/2017  
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 6/2012

Descrizione: Area edificabile., 107

Indirizzo: Via Cesare Battisti CAP 66041 Atesa, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 243.00 m  
Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 03/03/2020  
Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 6/2012

Descrizione: Terreno di 8.398 mq con fabbricato rurale situato in zona periferica del Comune di

Bomba, Località San Cataldo. L'area ricade nella sottozona C – Espansione per edilizia economica e popolare di PRG e si estende complessivamente per 8.398 mq ma di questa solo una quota pari a 3.394 mq risulta tipizzata urbanisticamente quale edificabile. Il terreno è censito in Catasto nel Comune di Bomba, (fogli e particelle come da avviso cartaceo). Per i dettagli relativi a questo lotto pagine 153-155 CTU 28.08.13. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), 108

Indirizzo: Localita' San Cataldo, snc Bomba, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.010,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 195.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 12.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 243.00 m

Numero Tentativi: 14

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/10/2020

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 6/2012

Descrizione: Terreno edificabile di mq 71.548 zona urbana collinare direttamente collegata con le maggiori vie di comunicazione del centro con l'entroterra. VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), 110

Indirizzo: Localita' Campo a Mare, snc Roseto Degli Abruzzi, TE

Superfici accessorie:

Prezzo: 272.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 8.228.020,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 361.872,16 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 243.00 m

Numero Tentativi: 17

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/05/2017

Fonte di informazione: NuovoConcordatoPreventivo, 6/2012

Descrizione: come da allegati: perizia ed avviso di vendita; foglio 50, particelle 2261, 2262, 2263., 111

Indirizzo: Via F. Romano, snc Bojano, CB

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 31.150,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.936,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 243.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Terreno della superficie catastale di mq. 3225 = mq. 3225 x € 1,00/mq. = € 3.225,00**

Il metodo estimativo adottato per la valutazione dei terreni pignorati è quello “sintetico – comparativo”, ossia per raffronto diretto con beni simili a quello in esame, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Inoltre, sono stati consultati a riferimento i dati dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.), riferiti al Comune di Guardiagrele, nonché di organismi e banche dati operanti nel settore immobiliare. Nella stima sono state tenute in considerazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.225,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.225,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.225,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo con altri immobili consimili della zona, oltre alla consultazione delle banche dati dell'OMI e del Borsino Immobiliare.

Non è facile ipotizzare che dalla vendita forzata degli immobili, potrà ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dei beni stimati, in considerazione della loro tipologia.

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: Guardiagrele e limitrofe, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Borsino Immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Rustico fatiscente	158,60	0,00	19.852,44	19.852,44
B	terreno agricolo	3.225,00	0,00	3.225,00	3.225,00
				<b>23.077,44 €</b>	<b>23.077,44 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.077,44**

**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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 1.000,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 77,44</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.000,00</b>

data 17/04/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Maria Letizia DE CESARE