

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si osserva che l'immobile pur essendo disposto su due piani non risulta comodamente divisibile ai sensi dell'art. 720 c.c., in quanto:

1. non è presente un accesso indipendente per ciascun piano;
2. gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario) risultano comuni e privi di predisposizione alla separazione;
3. la realizzazione di ingressi separati o impianti autonomi comporterebbe interventi edilizi rilevanti e costosi, incompatibili con la finalità di una semplice divisione.

Pertanto, si ritiene necessaria la vendita in un unico lotto, non potendosi configurare una divisione in natura che rispetti criteri di autonomia funzionale, economica ed urbanistica

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 3.550,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 94.205,00

**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: €. 294,00

Arrotondamento del valore finale: €. 11,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 93.900,00

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2025

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** terreno agricolo a MIGLIANICO Contrada Cerreto 48, della superficie commerciale di **3.260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo sito nel Comune di Miglianico, località Cerreto, facilmente raggiungibile tramite strada statale SS243 e facilmente accessibile tramite strada provinciale 33. Il fondo si estende su una superficie complessiva di circa 3260 mq e presenta una conformazione regolare e una orografia pianeggiante con lievi acclività verso uno dei margini, il che lo rende idoneo alla coltivazione agricola meccanizzata. L'area è attualmente incolta, priva di colture specializzate o impianti irrigui, e non risultano edificazioni né recinzioni.

Il terreno è libero e non occupato, non risultano contratti di affitto o altri diritti reali a favore di terzi. La morfologia del suolo e la sua posizione lo rendono adatto a colture a vigneto e frutteto, anche in considerazione della buona esposizione e dell'assenza di problematiche legate al ristagno idrico

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 271 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualità/classe VIGNETO 1-FRUTTETO 4, superficie 1380, reddito agrario 5,11 €, reddito dominicale 12,03 €, indirizzo catastale: Contrada Cerreto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione del 23/12/1992 Rep. 37193 - Racc.13983  
Coerenze: a Nord Terreno intestato a 'DATO OSCURATO' part. 495 - ad Est terreno intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* part. 849 - a Sud terreno intestato a 'DATO OSCURATO' part. 847 - a Ovest terreno intestato a 'DATO OSCURATO' part. 558
- foglio 5 particella 847 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualità/classe VIGNETO - INCOLT PROD, superficie 1880, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,91 €, indirizzo catastale: Contrada Cerreto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione del 23/12/1992 Rep. 37193 - Racc. 13983  
Coerenze: a Nord Terreno intestato a 'DATO OSCURATO' part. 271 - ad Est terreno intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* part. 849 - a Sud terreno intestato a 'DATO OSCURATO' part. 848 - a Ovest terreno intestato a 'DATO OSCURATO' part. 845

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia prevalentemente pianeggiante con una leggera acclività verso il margine sud-occidentale del lotto, che non pregiudica l'accessibilità né l'uso agricolo del fondo, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nessuno

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>3.260,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

---

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.800,00
Data di conclusione della relazione:	27/10/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
Terreno attualmente utilizzato per coltivazione di ortaggi in difformità con la qualità riportata nelle visure catastali, dove figurano come vigneto e frutteto.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli il costo è di € 294,00

#### **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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 05/02/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti ai nn. 106 di repertorio, trascritta il 24/02/2025 a Chieti ai nn. RG 3432 / RP 2667, 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
Ulteriori avvertenze:	

Nessun vincolo paesaggistico presente

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

La donazione è stata fatta nel 1992 da **\*\*DATO OSCURATO\*\*** attualmente deceduto, riservandosi il diritto di usufrutto che risulta ancora presente nelle visure catastali.

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

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 23/12/1992), con atto stipulato il 23/12/1992 a firma di Notaio Alfredo Pretaroli ai nn. Rep. 37193 - Racc. 13983 di repertorio, trascritto il 22/01/1993 a Chieti ai nn. RP 971 e RG 1105

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 45/2 del 29/05/1996, l'immobile ricade in zona SUB - AREA E Territorio Agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici:

E' consentita l'utilizzazione edificatoria sui suoli ricadenti in tale Sub-Area per la costruzione di :

- residenze;

- manufatti per la conduzione del fondo;

. impianti agricoli, nonchè l'esercizio delle attività agrituristiche e del turismo rurale, nei limiti delle norme di cui agli art. 7.,71.,72, 73 della L.R- n 18/1983, così come modificata ed integrata con la L.R. n. 70/1995.

PRESCRIZIONI URBANISTICHE:

1. If - 0.03 mc/mq
2. H max degli edifici mt 7,50;
3. Distanza minima dai confini mt 5,00
4. Distanza minima dagli edifici mt 10,00

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

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

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata fatta la riunione di usufrutto alla morte di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

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

Costi di regolarizzazione:

- Riunione di usufrutto - Tributi catastali - Bolli e compenso professionista: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MIGLIANICO CONTRADA CERRETO 48

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a MIGLIANICO Contrada Cerreto 48, della superficie commerciale di **3.260,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo sito nel Comune di Miglianico, località Cerreto, facilmente raggiungibile tramite strada statale SS243 e facilmente accessibile tramite strada provinciale 33. Il fondo si estende su una superficie complessiva di circa 3260 mq e presenta una conformazione regolare e una orografia pianeggiante con lievi acclività verso uno dei margini, il che lo rende idoneo alla coltivazione agricola meccanizzata. L'area è attualmente incolta, priva di colture specializzate o impianti irrigui, e non risultano edificazioni né recinzioni.

Il terreno è libero e non occupato, non risultano contratti di affitto o altri diritti reali a favore di terzi. La morfologia del suolo e la sua posizione lo rendono adatto a colture a vigneto e frutteto, anche in considerazione della buona esposizione e dell'assenza di problematiche legate al ristagno idrico

Identificazione catastale:

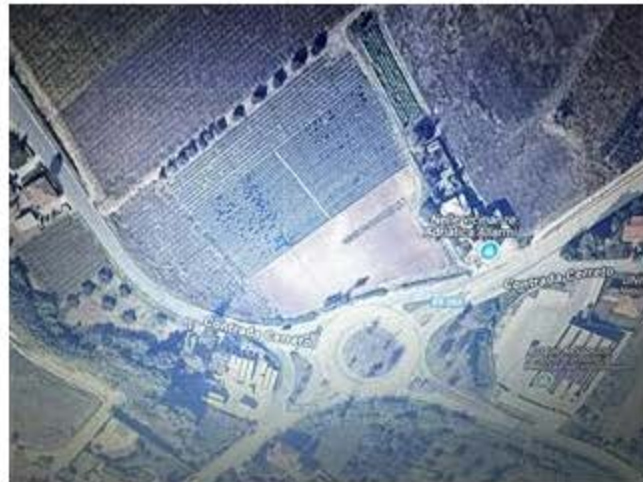
- foglio 5 particella 271 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe VIGNETO 1-FRUTTETO 4, superficie 1380, reddito agrario 5,11 €, reddito dominicale 12,03 €, indirizzo catastale: Contrada Cerreto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione del 23/12/1992 Rep. 37193 - Racc.13983

Coerenze: a Nord Terreno intestato a \*DATO OSCURATO\* part. 495 - ad Est terreno intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* part. 849 - a Sud terreno intestato a \*DATO OSCURATO\* part. 847 - a Ovest terreno intestato a \*DATO OSCURATO\* part. 558

- foglio 5 particella 847 (catasto terreni), porzione AA - AB, qualita/classe VIGNETO - INCOLT PROD, superficie 1880, reddito agrario 0,38 €, reddito dominicale 0,91 €, indirizzo catastale: Contrada Cerreto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Donazione del 23/12/1992 Rep. 37193 - Racc. 13983

Coerenze: a Nord Terreno intestato a \*DATO OSCURATO\* part. 271 - ad Est terreno intestato a \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* part. 849 - a Sud terreno intestato a \*DATO OSCURATO\* part. 848 - a Ovest terreno intestato a \*DATO OSCURATO\* part. 845

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia prevalentemente pianeggiante con una leggera acclività verso il margine sud-occidentale del lotto, che non pregiudica l'accessibilità né l'uso agricolo del fondo, una tessitura prevalente mista, i seguenti sistemi irrigui: nessuno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla al Mare - Ortona - Miglianico). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

centro sportivo  
spazi verde

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

superstrada

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di stima è un terreno agricolo sito nel Comune di Miglianico, in località Cerreto, facilmente accessibile dalla strada statale SS263, in corrispondenza di una rotonda che si dirama dalla viabilità principale fino alla Strada Provinciale 33

Il terreno è inserito in un contesto rurale, caratterizzato da appezzamenti coltivati, in parte pianeggianti e in parte collinari, con vocazione prevalentemente agricola.

Il terreno ha conformazione regolare, con giacitura pianeggiante, leggermente acclive. La tessitura del suolo è di tipo mista, con buona fertilità naturale e idonea per colture viticole e fruttifere.

Il fondo non risulta recintato e non presenta impianti di irrigazione né fabbricati rurali al suo interno. L'accessibilità è buona e facilmente raggiungibile.

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Miglianico, il terreno ricade in

zona agricola Sub-Area E, con i seguenti vincoli:

destinazione esclusiva all'attività agricola;

possibilità di edificazione solo in presenza di azienda agricola attiva e nel rispetto dei parametri minimi di superficie fondiaria.

Il terreno è libero da manufatti, impianti o coltivazioni speciali; alla data del sopralluogo il fondo si presenta parzialmente coltivato, privo di recenti interventi di manutenzione agraria.

Non sono presenti segni evidenti di bonifiche, livellamenti o miglioramenti fondiari rilevanti.



**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	3.260,00	x	100 %	=	3.260,00
<b>Totale:</b>	<b>3.260,00</b>				<b>3.260,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di calcolo del valore di mercato del bene è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di beni della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano

Il lotto è stato identificato secondo l'ubicazione dei beni e la loro intrinseca caratteristica e peculiarità. Su queste basi sono state valutate le attenzioni del mercato immobiliare in termini di domanda ed offerta di beni simili. Pertanto la loro collocazione e la loro intrinseca natura hanno determinato la scelta di suddividere il bene oggetto di esecuzione immobiliare in tre lotti.

La valutazione è stata effettuata anche utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In relazione alle caratteristiche tipologiche e allo stato di fatto del bene immobile in questione, si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione, finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del bene in oggetto, attraverso il procedimento per "comparazione diretta" che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso, e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Rammentate le indicazioni di cui alle note sulla descrizione del bene rispetto alle sollecitazioni del mercato immobiliare, i fattori che danno valore al cespite consistono essenzialmente nella posizione strategica del bene con una buona esposizione e una buona accessibilità da più direzioni.

Dalle interviste fatte alle agenzie immobiliari il prezzo di mercato del bene si aggira sui 10€ /mq.

Visto il range di valori riscontrato, le altre modalità seguite per il reperimento di quanto atteso e considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene, tenuto conto soprattutto del suo status quo e del momento di mercato immobiliare, può ragionevolmente essere posto pari a € 10,00 al mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Miglianico, agenzie:

Teknoimmobiliare 3.0 di Ortona e Spazio Real Estate di Pescara, osservatori del mercato immobiliare

Miglianico.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.260,00 x 10,00 = **32.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.600,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di calcolo del valore di mercato del bene è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di beni della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano

Il lotto è stato identificato secondo l'ubicazione dei beni e la loro intrinseca caratteristica e peculiarità. Su queste basi sono state valutate le attenzioni del mercato immobiliare in termini di domanda ed offerta di beni simili. Pertanto la loro collocazione e la loro intrinseca natura hanno determinato la scelta di suddividere il bene oggetto di esecuzione immobiliare in tre lotti.

La valutazione è stata effettuata anche utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

In relazione alle caratteristiche tipologiche e allo stato di fatto del bene immobile in questione, si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione, finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima del bene in oggetto, attraverso il procedimento per "comparazione diretta" che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso, e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Rammentate le indicazioni di cui alle note sulla descrizione del bene rispetto alle sollecitazioni del mercato immobiliare, i fattori che danno valore al cespite consistono essenzialmente nella posizione strategica del bene con una buona esposizione e una buona accessibilità da più direzioni.

Dalle interviste fatte alle agenzie immobiliari il prezzo di mercato del bene si aggira sui 10€/mq.

Visto il range di valori riscontrato, le altre modalità seguite per il reperimento di quanto atteso e considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene, tenuto conto soprattutto del suo status quo e del momento di mercato immobiliare, può ragionevolmente essere posto pari a € 10,00 al mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Miglianico, agenzie:

Teknoimmobiliare 3.0 di Ortona e Spazio Real Estate di Pescara, osservatori del mercato immobiliare Miglianico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Miglianico, agenzie: Teknoimmobiliare Ortona e Spazio Real Estate di Pescara, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	3.260,00	0,00	32.600,00	32.600,00
				<b>32.600,00 €</b>	<b>32.600,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il compendio immobiliare risulta comodamente divisibile in due beni autonomi, già distinti catastalmente in due sub .

La configurazione planimetrica e lo stato dei luoghi permettono una divisione materiale senza pregiudizio per la funzionalità o il valore complessivo.

Si propone, pertanto, la possibilità di suddividere il bene in due lotti autonomi in base ai due sub catastali ai fini della vendita .

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.100,00**

**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: **€. 294,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 6,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2025

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a TOLLO Via Garibaldi 84, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

L'appartamento si sviluppa sul piano terra di un edificio di due piani fuori terra. L'unità è composta da un ingresso con disimpegno, dove è collocata una stufa a legna, da un piccolo bagno; da una cucina abitabile, da una camera letto con ampia finestra ed un altro locale utilizzato come camera sprovvisto di finestra. L'immobile sviluppa complessivamente una superficie coperta lorda pari a 55,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,64. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 339 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/2, classe u, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi 84, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Compravendita

Coerenze: Confina ad Ovest con il sub 5 stessa proprietà, a Nord con strada privata, a Est con corte privata e a Sud con il sub 12 altra proprietà

Nella planimetria catastale è indicata la destinazione d'uso "ufficio", pur essendo l'unità immobiliare censita in categoria A/2. Dalla visura storica risulta infatti che il subalterno 9, nel 1990, è stato oggetto di fusione con diversa distribuzione interna e di variazione della destinazione d'uso da magazzino a ufficio. All'epoca della variazione catastale, nei piccoli comuni come Tollo, non erano ancora presenti alcune categorie funzionali – tra cui la A/10 – pertanto l'immobile è stato equiparato alla categoria A/2, ritenuta quella più prossima per caratteristiche e destinazione.

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>55,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.595,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/10/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta attualmente non occupata e si presenta in evidente stato di abbandono, con alcuni mobili in cucina e nella stanza da letto in condizioni igienico-sanitarie degradate. Si segnala, tuttavia, la presenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), di cui è stata fornita copia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli il costo è di € 294,00

#### 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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 24/02/2025 a Chieti ai nn. R.P. 2667-RG 3432, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Atto di Pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Tollo - Locale commerciale e Appartamento e terreni localizzati a Miglianico .

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:

Nessun vincolo storico o paesaggistico

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

Il bene è stato acquistato dalla \*DATO OSCURATO\* con esclusione dal regime di comunione di beni con il coniuge \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 03/01/1991 a firma di Notaio Alfredo Pretaroli ai nn. 30630 di repertorio, registrato il 22/01/1991 a UR sede Chieti ai nn. 580, trascritto il 29/01/1991 a Chieti ai nn. R.P. 2294 - R.G. 2667.

Il titolo è riferito solamente a Immobili in Tollo.

Il bene è stato acquistato dalla \*DATO OSCURATO\* con esclusione dal regime di comunione di beni con il coniuge.

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

L'immobile oggetto di stima risulta verosimilmente edificato intorno agli anni '50, ovvero in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 (c.d. Legge Ponte). Tale circostanza giustifica l'assenza di titolo edilizio abilitativo originario, non essendo all'epoca vigente l'obbligo generalizzato di rilascio del permesso di costruire. Parimenti, non risulta reperibile alcun certificato di agibilità, la cui introduzione obbligatoria risale al R.D. 1265/1934, ma la cui effettiva prassi di rilascio era disomogenea e spesso disattesa, soprattutto per fabbricati realizzati in contesti extraurbani o rurali.

Dall'accesso agli atti non risulta esserci alcun titolo edilizio autorizzativo.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Sottozona B1 - di completamento urbano a media densità

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'immobile oggetto di stima risulta edificato in epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 765/1967 (c.d. Legge Ponte), verosimilmente intorno agli anni '50. Pertanto, all'atto della sua realizzazione, non era obbligatoria la preventiva acquisizione di un titolo edilizio abilitativo, salvo diversa disciplina locale vigente all'epoca. Analogamente, non risulta rilasciato un certificato di agibilità, documento che - pur previsto dal R.D. n. 1265/1934 - era spesso omesso nella prassi amministrativa dell'epoca, specie in contesti extraurbani.

Ai fini della regolarizzazione amministrativa, si evidenzia che la normativa vigente (art. 24 del D.P.R. 380/2001) prevede la possibilità di ottenere l'agibilità mediante presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAgi), a cura di tecnico abilitato, previa verifica della conformità urbanistico-edilizia dell'immobile, dell'idoneità igienico-sanitaria degli ambienti e della rispondenza degli impianti alle normative di sicurezza. La procedura prevede altresì la produzione di idonea

documentazione tecnica (certificazioni impiantistiche, eventuali collaudi, documentazione fotografica, ecc.) e la regolarità della situazione catastale.

Allo stato attuale, l'immobile risulta privo di agibilità formalmente attestata, ma, in assenza di difformità edilizie e con il supporto di un tecnico abilitato, si ritiene tecnicamente conseguibile mediante l'attivazione dell'apposito procedimento previsto dalla normativa vigente.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: certificato di agibilità non presente (normativa di riferimento: art. 24 del D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Al fine di pervenire al rilascio dell'agibilità dell'immobile, è prevista la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAgi) ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001. A tal fine, si rende necessario procedere con l'esecuzione di specifici interventi di adeguamento tecnico e documentale, tra cui: Lavori di messa a norma dell'impianto elettrico, da eseguirsi secondo quanto previsto dal D.M. 37/2008, con successiva redazione della relativa Dichiarazione di Conformità da parte dell'impresa installatrice abilitata; Elaborazione del collaudo statico, da parte di tecnico abilitato, in conformità alle disposizioni del D.M. 17/01/2018 (NTC 2018); Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio ai fini della presentazione della SCAgi. Tali adempimenti sono propedeutici alla regolarizzazione dell'immobile sotto il profilo amministrativo, garantendone la legittimità e la piena fruibilità ai fini dell'uso conforme.

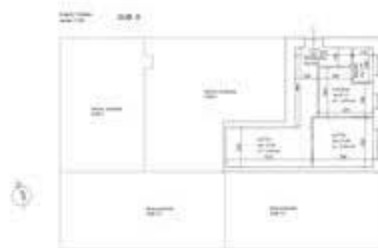
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- messa a norma impianto elettrico con relative dichiarazioni di conformità: €1.000,00
- Elaborazione collaudo statico da parte di un tecnico abilitato: €500,00
- Presentazione SCAgi da parte di un tecnico abilitato: €800,00
- Diritti tecnici Comune di Tollo: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

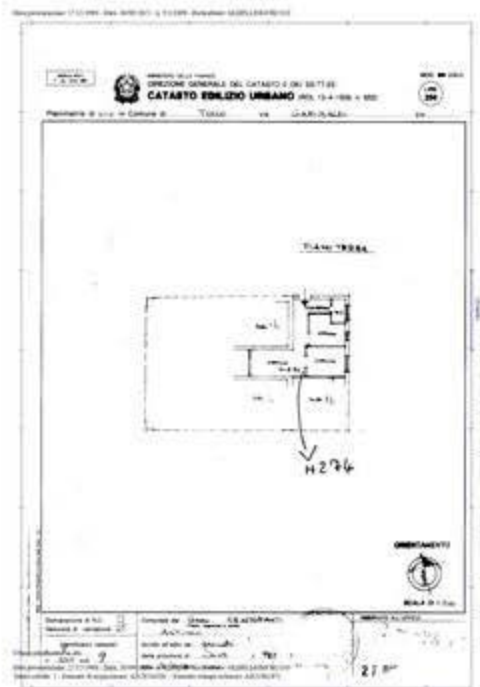
Questa situazione è riferita solamente a elaborazione richiesta di agibilità



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN TOLLO VIA GARIBALDI 84

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TOLLO Via Garibaldi 84, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO (\*\*\*)

L'appartamento si sviluppa sul piano terra di un edificio di due piani fuori terra. L'unità è composta da un ingresso con disimpegno, dove è collocata una stufa a legna, da un piccolo bagno, da una cucina abitabile, da una camera letto con ampia finestra ed un altro locale utilizzato come camera sprovvisto di finestra. L'immobile sviluppa complessivamente una superficie coperta lorda pari a 55,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2,64. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 339 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana u, categoria A/2, classe u, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi 84, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Compravendita

Coerenze: Confina ad Ovest con il sub 5 stessa proprietà, a Nord con strada privata, a Est con corte privata e a Sud con il sub 12 altra proprietà

Nella planimetria catastale è indicata la destinazione d'uso "ufficio", pur essendo l'unità immobiliare censita in categoria A/2. Dalla visura storica risulta infatti che il subalterno 9, nel

1990, è stato oggetto di fusione con diversa distribuzione interna e di variazione della destinazione d'uso da magazzino a ufficio. All'epoca della variazione catastale, nei piccoli comuni come Tollo, non erano ancora presenti alcune categorie funzionali – tra cui la A/10 – pertanto l'immobile è stato equiparato alla categoria A/2, ritenuta quella più prossima per caratteristiche e destinazione.

L'intero edificio sviluppa due piano, due piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



*Ingresso su strada privata*



*Ingresso*



*Ingresso su strada privata*



*retro su corte privata*



*retro*



*retro*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla al Mare - Ortona - Miglianico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nessuna.



*Ingresso piano terra*



*Portoncino ingresso visto dall'interno*



*retro*



*retro*



*Laterale con ingresso*

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'immobile oggetto di stima è una unità immobiliare a destinazione residenziale, situata all'interno di un fabbricato di tipo bifamiliare sviluppato su due piani fuori terra. L'abitazione è dotata di ingresso indipendente al piano terra su una strada privata, elemento che ne garantisce un buon grado di autonomia funzionale.

Al piano terra si sviluppa l'intera unità immobiliare, composta da ingresso con disimpegno dove è

collocata una stufa a legna che rappresenta un elemento caratterizzante e funzionale per il riscaldamento e la vivibilità dell'intero appartamento, da un piccolo bagno, da una cucina abitabile, da una camera da letto e da un locale utilizzato come camera da letto ma non dotato di finestra.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta con una distribuzione funzionale interna razionale e ben articolata, tipica delle abitazioni di taglio tradizionale.

Esposizione: Nord . , Sud-Est

Altezza interna utile: 2.64 mt

Strutture in muratura portante. Stato conservativo buono anche se si notano parti dell'intonaco interno alla camera da letto e alla cucina ammalorate dovute ad una infiltrazione acqua poi risolta.

Solai: in latero cemento di adeguato spessore e tutti in condizioni conservative pressoché buona.

Copertura: in legno e tegole, con problemi di infiltrazione

Pareti esterne ed interne: all'esterno intonacate e tinteggiate; all'interno, muratura intonacata e tinteggiata Tutto in condizioni di manutenzione mediocri.

Pavimentazione interna: pavimento vinilico posto su quello esistente originario in marmettoni .

Infissi interni ed esterni: porte, finestre e porte finestre esterne in legno e vetro singolo con avvolgibili in plastica, non ben conservate alcuni infissi sono stati sostituiti con infissi in pvc con vetro singolo; porte interne foderate in legno con parti in vetro, di qualità discreta, ben poste in opera e non ben conservate; portoncino esterno in legno e vetro.

Impianti: impianto idrico sottotraccia di adduzione e scarico dell'acqua; impianto elettrico a 220 V non a norma; non è presente l'impianto di riscaldamento, se non una stufa a legna posta in corrispondenza del disimpegno.

L'immobile si presenta in condizioni mediamente conservate, con finiture e impianti risalenti all'epoca della costruzione presumibilmente anni 50 o a successivi interventi manutentivi non recenti. Alcuni elementi, come i rivestimenti, gli infissi e gli impianti tecnologici, necessitano di interventi di aggiornamento per adeguarsi agli standard abitativi attuali e mettere a norma gli impianti.

Il bene è dotato di certificazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Porta finestra realizzati in legno e vetro mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* porte realizzati in legno tamburato e vetro mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in nessuno mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in pavimento vinilico posto su pavimento esistente in marmettoni mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzate in plastica mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* portoncino semplice realizzato in legno e vetro mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*elettrico:* impianto elettrico non a norma , la tensione è di 220V conformità: non conforme mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in senza autoclave , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: conforme mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

*solai:* in ferro con tavelloni al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*disimpegno*



*disimpegno*



*bagno*



*cucina*



camera da letto



stanza senza finestra

CLASSE ENERGETICA:



[69,24 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

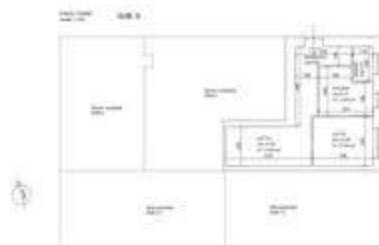
Certificazione APE N. 6909021000440979 registrata in data 16/12/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	55,00	x	100 %	=	55,00
<b>Totale:</b>	<b>55,00</b>				<b>55,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Teknoimmobiliare 3.0 (30/04/2025)

Domanda: bassa

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi / un anno

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il lotto è stato identificato secondo l'ubicazione degli immobili e le loro intrinseche caratteristiche e peculiarità. Su queste basi sono state valutate le attenzioni del mercato immobiliare in termini di domanda ed offerta di beni simili. Pertanto la loro collocazione e la loro intrinseca natura hanno determinato la scelta di suddividere il bene oggetto di esecuzione immobiliare in tre lotti.

La valutazione è stata effettuata anche utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 30 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, fanno riferimento alla lorda L e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

In relazione alle caratteristiche tipologiche e allo stato di fatto del bene immobile in questione, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione, finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima dell'unità immobiliare in oggetto, attraverso il procedimento per "comparazione diretta" che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso, e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Rammentate le indicazioni di cui alle note sulla descrizione dell'immobile e la parte della relazione riservata alle caratteristiche costruttive dello stesso, rispetto alle sollecitazioni del mercato immobiliare, i fattori che penalizzano il cespite consistono essenzialmente nelle condizioni conservative del bene, non al livello strutturale ma di manutenzione degli infissi di non conformità degli impianti, essendo un immobile costruito prima degli anni 67, che non è stato oggetto di manutenzione nel corso degli anni.

Le condizioni conservative del bene sono mediocri e in riferimento alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare - Tollo - Zona centro abitato -

Abitazioni civili - stato conservativo normale - min € 550,00 al mq - max € 820,00 al mq.

Visto il range di valori riscontrato, le altre modalità seguite per il reperimento di quanto atteso considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene, tenuto conto soprattutto del suo status quo e del momento di mercato immobiliare, può ragionevolmente essere posto pari a € 750,00 al mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Tollo, agenzie:

Ortona e Pescara, osservatori del mercato immobiliare Tollo.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 750,00 = **41.250,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 41.250,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 41.250,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento di calcolo del valore di mercato dell'immobile è basato sul confronto diretto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive del valutatore. I coefficienti di ponderazione sono il frutto delle conoscenze sul campo di aziende e professionisti che operano concretamente nel settore immobiliare e si basano su criteri oggettivi, che ricalcano espressamente per le specifiche dinamiche del mercato immobiliare Italiano

Il lotto è stato identificato secondo l'ubicazione degli immobili e le loro intrinseche caratteristiche e peculiarità. Su queste basi sono state valutate le attenzioni del mercato immobiliare in termini di domanda ed offerta di beni simili. Pertanto la loro collocazione e la loro intrinseca natura hanno determinato la scelta di suddividere il bene oggetto di esecuzione immobiliare in tre lotti.

La valutazione è stata effettuata anche utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, accessibili tramite il sito [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it) la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 30 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, fanno riferimento alla lorda L e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente.

In relazione alle caratteristiche tipologiche e allo stato di fatto del bene immobile in questione, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione, finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima dell'unità immobiliare in oggetto, attraverso il procedimento per "comparazione diretta" che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso, e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno.

Rammentate le indicazioni di cui alle note sulla descrizione dell'immobile e la parte della relazione riservata alle caratteristiche costruttive dello stesso, rispetto alle sollecitazioni del mercato immobiliare, i fattori che penalizzano il cespite consistono essenzialmente nella condizione conservative del bene.

Le condizioni conservative del bene sono mediocri e in riferimento alle indicazione dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare - Tollo - Zona centrale - Abitazioni civili - stato conservativo scadente - min € 680,00 al mq - max € 1.000,00 al mq.

Visto il range di valori riscontrato, le altre modalità seguite per il reperimento di quanto atteso e considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene, tenuto conto soprattutto del suo status quo e del momento di mercato immobiliare, può ragionevolmente essere posto pari a € 750,00 al mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Tollo, agenzie: Teknoimmobiliare di Ortona e Spazio Real Estate di Pescara, osservatori del mercato immobiliare Tollo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Tollo, agenzie: Teknoimmobiliare Ortona e Spazio Real Estate di Pescara, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

**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	55,00	0,00	41.250,00	41.250,00
				<b>41.250,00 €</b>	<b>41.250,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si osserva che l'immobile è disposto su un unico piano ma non risulta divisibile ai sensi dell'art. 720 c.c., in quanto:

1. non è presente un accesso indipendente e le dimensioni dell'appartamento sono già ridotte;
2. gli impianti tecnologici (elettrico, idrico, fognario) risultano unici e privi di predisposizione alla separazione.

Pertanto, si ritiene necessaria la vendita in un unico lotto, non potendosi configurare una divisione in natura che rispetti criteri di autonomia funzionale, economica ed urbanistica

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.350,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.900,00**

**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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 294,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 11,00
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.595,00</b>

data 27/10/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Fiorella Giuliadori