



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Attilio SIMONELLI

CUSTODE:

Avv. Paolo ROSETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Ida CAMPANELLA

CF: CMPDIA77S50E243A

con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) Via C. D'Avalos, n.26

telefono: 3479296929

email: idacamp@hotmail.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A
PIENA PROPRIETA', per la quota di 1/1, di **FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE UNIFAMILIARE**, tipo **VILLINO**, sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), alla via Donizetti, n.22 ed identificato nel NCEU al **Foglio di Mappa n. 5 part. 916 sub. 3**, cat. **A/7**, classe **1**, Consistenza **12 vani**, **Rendita € 1.487,40** (cfr *Visura catastale dell'unità immobiliare, All.1*).

L'edificio insiste su un **lotto di terreno di circa 1050 mq**, delimitato da una recinzione su tutti i lati ed identificato nel NCEU al **Fg 5 part. 916 sub. 4** come **BENE COMUNE NON CENSIBILE** e nel **C.T. al Fg 5 part. 916** come **ENTE URBANO** (cfr *Elaborato planimetrico, All.2*). **Una porzione di circa 40 mq della suddetta corte esclusiva**, posta oltre la recinzione, sul lato Nord-Ovest, **risulta occupata dalla sede stradale di una via privata di accesso ai lotti retrostanti; ulteriori 25 mq della medesima corte**, ubicati in corrispondenza dello spigolo Nord, **risultano destinati ad ampliamento della sede stradale di via Donizetti - Servitù di passaggio pedonale, carrabile e di tutte le reti impiantistiche**.

Il piccolo edificio residenziale si articola su tre piani: il **Piano Terra** si compone da un unico vano avente una superficie di circa 44 mq e un' altezza utile interna di 2,38 mt, adibito a cantina/magazzino; il **Piano Primo**, di complessivi 83 mq ed altezza utile interna variabile da 3,00 mt a 5,20 mt, è composto da ingresso, cucina, soggiorno e disimpegno; il **Piano Sottotetto** presenta una superficie di circa 72 mq e un' altezza utile media di 2,135 mt, ed è composto da due camere da letto, disimpegno, bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare in oggetto risulta interessata da lavori di ristrutturazione edilizia non ultimati.

Il tutto è posto a confine con: a **Nord-Ovest**, con via Donizetti (da cui ha accesso); a **Nord-Est e inferiormente**, con **PORZIONE DI FABBRICATO ad uso AUTORIMESSA**, individuato catastalmente al Fg 5 part.916 sub 2, di proprietà della stessa ditta; a **Sud-Est**, con il **FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE**, non censito catastalmente, di proprietà della stessa ditta; a **Sud-Ovest**, con l'immobile individuato catastalmente al Fg 5 part. 4381, di proprietà *** **DATO OSCURATO ***** (cfr *Estratto di Mappa, All.3*).

Il suddetto bene risulta pervenuto all'attuale ditta proprietaria per **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 29/10/2010 Rep. n. 69811/22485**, a *rogito del Notaio Egidio MARRA, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12/11/2010 ai n.ri 21540 di R.G. e n. 14422 di R.P.*(cfr *Atto di provenienza dell'immobile e relativa Nota di Trascrizione, All.4*).

A.1

Cantina/Magazzino;

A.2

Corte esclusiva;

A.3

Logge e balconi;

B

PIENA PROPRIETA', per la quota di 1/1, di **PORZIONE di FABBRICATO ad uso**



AUTORIMESSA, sita nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), alla via Donizetti, n.22 ed identificata nel **NCEU al Foglio di Mappa n. 5 part.916 sub.2, Cat. C/6, classe 2, Cons. 38 mq, Rend. € 100,09**(cfr *Visura catastale dell'unità immobiliare, All.5*).

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra del villino e si compone di tre vani, di cui uno avente una superficie di circa 30 mq ed altezza utile interna pari a 2,38 mt, destinato a parcheggio, e due di superficie complessiva pari a 9 mq, rispettivamente ad uso ripostiglio e WC.

L'unità immobiliare in oggetto risulta interessata da lavori di ristrutturazione edilizia non ultimati.

Il tutto è posto a confine con: a **Nord-Ovest**, con via Donizetti (da cui ha accesso), a **Sud-Ovest e superiormente** con FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE UNIFAMILIARE, individuato catastalmente al Fg 5 part.916 sub.3, di proprietà della stessa ditta; a **Sud-Est**, con il FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE non censito catastalmente, di proprietà della stessa ditta; a **Nord-Est**, con l'immobile individuato catastalmente al Fg 5 part.992, di proprietà *** DATO OSCURATO *** (cfr *Estratto di Mappa, All.3*).

Il suddetto bene risulta pervenuto all'attuale ditta proprietaria per **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 29/10/2010 Rep. n. 69811/22485**, a rogito del Notaio Egidio MARRA, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12/11/2010 ai n.ri 21540 di R.G. e n. 14422 di R.P.(cfr *Atto di provenienza dell'immobile e relativa Nota di Trascrizione, All.4*).

C

PIENA PROPRIETA', per la quota di 1/1, di **PORZIONE di FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE**, tipo **PICCOLA PALAZZINA**, sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), alla via Donizetti, 22, **non identificato catastalmente.**

L'edificio è formato da un unico corpo di fabbrica sviluppatosi su quattro livelli, oltre che da un piano terra (dove sono ubicati i garage) ed è stato realizzato in aderenza all'edificio residenziale esistente. **La porzione di immobile in oggetto si compone da sette unità immobiliari ad uso abitativo attualmente in corso di costruzione.**

I **Piani Primo, Secondo e Terzo** sviluppano una superficie utile di circa 140 mq ciascuno e un' altezza utile interna di 2,70 mt, e risultano suddivisi in due appartamenti per ciascun livello; il **Piano Quarto o Sottotetto** è costituito da un unico appartamento avente una superficie utile di circa 150 mq e un' altezza interna media di 2,40 mt.

Il tutto è posto a confine con: inferiormente con PORZIONE DELLO STESSO FABBRICATO ad uso garage; a **Nord-Ovest**, con FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE UNIFAMILIARE, identificato catastalmente al Fg 5 part.916 sub.3 e con PORZIONE DI FABBRICATO ad uso AUTORIMESSA, identificato catastalmente al Fg 5 part 916 sub 2, di proprietà della stessa ditta; a **Nord-Est** con l'immobile, individuato catastalmente al Fg 5 part.992, di proprietà *** DATO OSCURATO *** ; a **Sud-Est** con il terreno individuato catastalmente al Fg 5 part. 215, di proprietà *** DATO OSCURATO *** ; a **Sud-Ovest** con l'immobile individuato catastalmente al Fg 5 part. 4381, di proprietà *** DATO OSCURATO *** (cfr *Estratto di Mappa, All.3*).

Il terreno, sul quale è stato realizzato il nuovo corpo di fabbrica, risulta pervenuto all'attuale ditta proprietaria per **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 29/10/2010 Rep. n. 69811/22485**, a rogito del Notaio Egidio MARRA, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12/11/2010 ai n.ri 21540 di R.G. e n. 14422 di R.P.(cfr *Atto di provenienza dell'immobile e relativa Nota di Trascrizione, All.4*).

C.1

Balconi e lastrici solari;

C.2

Corte esclusiva;

D

PIENA PROPRIETA', per la quota di 1/1, di **PORZIONE DI FABBRICATO ad uso GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE**, sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), alla via



Donizetti, 22, **non identificata catastalmente.**

La suddetta porzione di immobile è ubicata al piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale e si compone, oltre che dall' androne d'ingresso, dal corpo scala e ascensore, dai locali tecnici, **da sette unità immobiliari ad uso autorimessa attualmente in corso di costruzione.** L'intero piano sviluppa una superficie di circa 169 mq e un' altezza utile interna di 2,70 mt.

Il tutto è posto a confine con: superiormente con PORZIONE DELLO STESSO FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE; a **Nord-Ovest**, con FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE UNIFAMILIARE, identificato catastalmente al Fg 5 part.916 sub.3 e con PORZIONE DI FABBRICATO ad uso AUTORIMESSA, identificato catastalmente al Fg 5 part 916 sub 2, di proprietà della stessa ditta; a **Nord-Est** con l'immobile, individuato catastalmente al Fg 5 part.992, di proprietà *** DATO OSCURATO *** ; a **Sud-Est** con il terreno individuato catastalmente al Fg 5 part. 215, di proprietà *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ; a **Sud-Ovest** con l'immobile individuato catastalmente al Fg 5 part. 4381, di proprietà *** DATO OSCURATO *** (cfr Estratto di Mappa, **All.3**).

Il terreno, sul quale è stato realizzato il nuovo corpo di fabbrica, risulta pervenuto all'attuale ditta proprietaria per **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'** del **29/10/2010 Rep. n. 69811/22485**, a rogito del Notaio Egidio MARRA, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12/11/2010 ai n.ri 21540 di R.G. e n. 14422 di R.P. (cfr Atto di provenienza dell'immobile e relativa Nota di Trascrizione, **All.4**).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.077,04 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	65,43 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.042.749,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.041.626,00
Data di conclusione della relazione:	21/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 09/12/2025 la scrivente CTU, insieme al nominato custode, **Avv. Paolo ROSETTI**, effettuava un primo accesso presso gli immobili pignorati al fine di verificarne lo stato di occupazione e di conservazione, dando avvio alle operazioni peritali di rito. **In tale occasione si è potuto constatare che gli immobili risultano liberi, non abitati/occupati** (cfr Verballi di Sopralluogo, **All.6**).

Dai certificati acquisiti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giovanni Teatino (CH), risulta che, l'unità immobiliare ad uso abitativo, censita nel NCEU al Fg 5 part.916 sub.3 (villino), non costituisce abitazione principale e/o residenza del rappresentante legale nè dei soci della ditta eseguita (cfr Certificati di residenza, **All.7**).

Per il VILLINO è stato effettuato un accesso forzoso in data 29/12/2025.

Lo **STATO CONSERVATIVO DEI LUOGHI** si presenta come segue (cfr Documentazione Fotografica, foto n.ri 1-10, **All.8**):

- per quanto riguarda il **VILLINO**, l' **immobile si presenta in uno STATO DI ABBANDONO e di DEGRADO STRUTTURALE /MANUTENTIVO.** Esternamente l'edificio evidenzia un cantiere in



stato di abbandono, caratterizzato da interventi edilizi parziali e demolizioni strutturali incompiute. Si rilevano inoltre, lesioni e distacchi sulla copertura in prossimità della porzione di fabbricato demolita. **All'interno**, in corrispondenza delle demolizioni eseguite durante i lavori di ristrutturazione edilizia, **si rilevano diffusi segni di infiltrazioni di acqua meteorica con gravi ammaloramenti e distacchi di intonaci, pavimenti e rivestimenti**. Gli impianti (elettrico-termico, idrico-sanitario) non risultano funzionanti.

- per quanto riguarda il **FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE, trattasi di fabbricato non ancora ultimato in PRECARIO STATO DI CONSERVAZIONE e di MANUTENZIONE**. In particolare si rileva:

- la presenza di degrado biologico dovuto all'infestazione dei volatili e ad accumuli di guano in porzioni localizzate dell'edificio;

- la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche localizzate all'interno del massetto del sistema radiante a pavimento dell'unità abitativa ubicata al piano sottotetto, causate da difetti del manto di copertura;

- la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche localizzate in corrispondenza del pilastro della cucina dell'unità abitativa posta al secondo piano dell'edificio ed identificata con l'interno 3, provenienti, presumibilmente, dal soprastante balcone ubicato sul lato Nord-Est dell'alloggio 5, dove è presente un ristagno d'acqua piovana per ostruzione del bocchettone di scolo;

- la presenza di materiale edile inutilizzato, attrezzature di cantiere, elementi di ponteggi, etc...

Si segnala inoltre la presenza di materiali edili di risulta, cumuli di macerie derivanti dalle demolizioni, attrezzature di cantiere in disuso giacenti in stato di abbandono nell'area esterna di pertinenza dei fabbricati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, aggiornate al 16/12/2025, risultano presenti le seguenti formalità gravanti sui beni oggetto di vendita (*cfr Elenco sintetico delle formalità, All.9*).

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

1) **ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA Rep.n.8526 del 03/06/1975, a rogito del Notaio Dott. Alessandro DI SANTO, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 02/07/1975 ai n.ri 5845 di R.G. e 5119 di R.P., per trasferimento del diritto di proprietà, ciascuno per la propria quota di 1/3, dei Sig.ri *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** ; *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** ; *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** in favore dei Sig.ri *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** in regime di separazione dei beni, sull'appezzamento di terreno sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), in località Sambuceto, identificato in C.T. al Fg 5 part.561/b (ora 916).**

Nel suddetto atto viene costituita una **SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE e di tutte le reti impiantistiche** (sottoservizi), **insistente sulla particella 916, individuata da una**



fascia di terreno della larghezza di mt 2 estesa per tutta la lunghezza del fronte Ovest del lotto, quale sede stradale di una via privata di accesso ai lotti retrostanti, e da una porzione di terreno, di circa 25 mq, posta in corrispondenza dello spigolo Nord del lotto, con delimitazione semicicolare, per ampliamento della sede stradale di via Donizetti (Nota di Trascrizione con allegata planimetria servitù, All.10).

2) CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Rep. n. 4444/3087 del 03/04/2013, a rogito del Notaio Dott.ssa Federica VERNA, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 05/04/2013 ai n.ri 6156 di R.G. e 4603 di R.P., per trasferimento del diritto di proprietà, per la quota pari a 1/1, in capo alla ditta * DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** & *** DATO OSCURATO *** . con sede in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***), C.F. *** DATO OSCURATO *** , in favore del Sig. *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** , in regime di separazione dei beni, sulle seguenti unità immobiliari ubicate all'interno di un edificio composto da quattro piani fuori terra oltre che da un piano sottotetto in corso di costruzione (cfr Nota di trascrizione, All.11):**

A) **appartamento ad uso civile abitazione** ubicato al piano secondo, distinto con l'interno 4 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni, terrazzo a loggia e balcone;

B) **locale garage**, ubicato al piano terra, contraddistinto con il numero "G6";

Le suddette unità immobiliari non essendo censite in Catasto Fabbricati vengono ricondotte al terreno sul quale insistono, ovvero alla part.916 del Fg di Mappa n.5 del Comune di San Giovanni Tetatino (CH).

3) ATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA Rep. n. 43630/13839 del 19/04/2013, a rogito del Notaio Dott. Carlo CAMPANA, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 23/04/2013 ai n.ri 7185 di R.G. e 5380 di R.P., per trasferimento del diritto di proprietà, per la quota pari a 1/1, in capo alla ditta * DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** & *** DATO OSCURATO *** . con sede in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***), C.F. *** DATO OSCURATO *** , in favore dei Sig.ri *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** , in regime di separazione dei beni e *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , in regime di separazione dei beni, sulle seguenti unità immobiliari ubicate all'interno di un edificio composto da quattro piani fuori terra oltre che da un piano sottotetto in corso di costruzione (cfr Nota di trascrizione, All.12):**

A) **appartamento ad uso civile abitazione** ubicato al piano primo, distinto con l'interno1 e composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto, due bagni, terrazzo a loggia e balcone;

B) **locale garage**, ubicato al piano terra, contraddistinto con il numero "G5";

Le suddette unità immobiliari non essendo censite in Catasto Fabbricati vengono ricondotte al terreno sul quale insistono, ovvero alla part.916 del Fg di Mappa n.5 del Comune di San Giovanni Tetatino (CH).

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:*

1) **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO** - ATTO PUBBLICO del 18/06/2008 Rep. n. 67352/20810 Notaio Dott. Egidio MARRA - iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 19/06/2008 ai n.ri 13028 di R.G. e 2324 di R.P. a favore della *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***), C.F. *** DATO OSCURATO ***, per un capitale di € 1.360.000,00 oltre interessi e spese, per una spesa complessiva di € 2.720.000,00, durata 7 anni, **a carico dei Sig.ri *** DATO OSCURATO *****, nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO ***, per il diritto di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione dei beni e *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO ***, C.F. *** DATO OSCURATO ***, per il diritto di proprietà pari ad 1/2, in regime di separazione dei beni, **sugli immobili individuati nel NCEU al Fg di Mappa n. 5 part.916 sub.2 e 3 e nel C.T. al Fg di Mappa n. 5 part.916 (cfr Nota di Iscrizione, All.13).**

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- *Annotazione n. 440 presentata in data 25/02/2011 per CESSIONE DI CONTRATTO ai sensi dell'art. 1406 del C.C.*

2) **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **SENTENZA DI CONDANNA** - Atto Tribunale di Chieti del 26/04/2016 Rep. N. 498/2016 - iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 26/05/2017 ai n.ri 8941 di R.G. e 1022 di R.P., a favore del Sig. *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il 2 *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO ***, per un capitale di € 60.000,00 oltre interessi e spese, per una somma complessiva di € 100.000,00, **a carico della ditta *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***), C.F. *** DATO OSCURATO *****, per il diritto di piena proprietà, pari a 1/1, **sugli immobili individuati nel NCEU al Fg di Mappa n. 5 part.916 sub.2 e 3 (cfr Nota di Iscrizione, All.14).**

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

1) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Atto Giudiziario Tribunale di Chieti del 6/05/2025 Rep.n. 627 - trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 28/05/2025 ai n.ri 10068 di R.G. e 7921 di R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) C.F. *** DATO OSCURATO *** a carico della ditta *** DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***), C.F. *** DATO OSCURATO ***, *** DATO OSCURATO *** per il diritto di piena proprietà, pari a 1/1, **sugli immobili individuati nel NCEU al Fg di Mappa n. 5 part.916 sub.2, 3 e 4 e nel C.T. al Fg di Mappa n.5 part.916 (cfr Nota di Trascrizione, All.15).**

2) **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** - Atto Giudiziario Tribunale di Chieti del 30/06/2025 Rep.n. 934 - trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 18/07/2025 ai n.ri 13874 di R.G. e 10952 di R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) C.F. *** DATO OSCURATO *** a carico della ditta *** DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con sede in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***), C.F. *** DATO OSCURATO ***, per il diritto di piena proprietà, pari a 1/1, **sugli immobili individuati nel NCEU al Fg di Mappa n. 5 part.916 sub.2, 3 e 4 e nel C.T. al Fg di Mappa n.5 part.916 (cfr Nota di Trascrizione, All.16).**

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:

Dall'esame della documentazione prodotta *ai sensi della Legge n.302/1998 e sm.i.* e depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione nei termini previsti dall'*art.567, co.2 del c.p.c.*, dalle risultanze delle Ispezioni Catastali effettuate dalla scrivente presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti nel ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento è possibile identificare tutti i proprietari del compendio pignorato per detto periodo e attestare che:

- **Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;**
- **La situazione della proprietà per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento risulta variata.**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il compendio pignorato, ricompreso all'interno del LOTTO 1, è costituito dai seguenti immobili, tutti ubicati nel Comune di San Giovanni Teatino(CH), alla via Donizetti, n.22:

- 1) **FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE UNIFAMILIARE**, tipo **VILLINO**, identificato nel NCEU al Foglio di Mappa n. 5 part. 916 sub. 3, cat. A/7, classe 1, Consistenza 12 vani, Rendita € 1.487,40
- 2) **PORZIONE DI FABBRICATO ad uso AUTORIMESSA** identificata NCEU al Foglio di Mappa n. 5 part.916 sub.2, Cat. C/6, classe 2, Cons. 38 mq, Rend. € 100,09
- 3) **BCNC** identificato nel NCEU al Foglio di Mappa n. 5 part.916 sub.4;
- 4) **ENTE URBANO di superficie pari a 1050 mq** identificato nel C.T. al Foglio di Mappa n. 5 part.916;

Gli immobili risultano di **PIENA PROPRIETA'**, per la quota pari a 1/1, della società in accomandita semplice denominata " *** DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** ", con sede in *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***), *** DATO OSCURATO *** , n. *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** . **La suddetta impresa, costituita tra i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , in qualità di **SOCIO ACCOMANDATARIO** e *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** in qualità di **SOCIA ACCOMANDANTE.**, attualmente risulta inattiva (cfr *Visura camerale, All.17*).**

Tali beni risultano pervenuti all'attuale ditta proprietaria prima della **Sentenza del Tribunale di Pescara n.1136/2019 del 10/07/2019** in cui è stata dichiarata la **CESSAZIONE DEGLI EFFETTI DEL MATRIMONIO** tra i Sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (cfr *Estratto per riassunto del Registro degli Atti del Matrimonio, All.18*).

Alla ditta *** DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** **gli immobili pignorati risultano pervenuti per ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'** del 29/10/2010 Rep. n. 69811/22485, a rogito del Notaio Dott. Egidio MARRA, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di Chieti in data 12/11/2010 ai n.ri 21540 di R.G. e 14422 di R.P., per



trasferimento del diritto di proprietà, ciascuno per la propria quota di 1/2, dei Sig.ri *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** e *** **DATO OSCURATO** *** nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** , in regime di separazione dei beni, **sugli immobili siti nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), alla via Donizetti n. 22 identificati nel NCEU al Fg 5 part.916 sub.2 e 3 e nel C.T. al Fg 5 part.916.**

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai Sig.ri *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** e *** **DATO OSCURATO** *** nata a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** , C.F. *** DATO OSCURATO *** , per il diritto di proprietà, ciascuno per la propria quota di 1/2, in regime di separazione dei beni, **gli immobili risultano pervenuti per ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 29/06/2000 Rep. n. 52566, a rogito del Notaio Dott.Egidio MARRA, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 05/07/200 ai n.ri 10544 di R.G. e 7965 di R.P., per trasferimento del diritto di proprietà, ciascuno per la propria quota di 1/2, dei Sig.ri *** DATO OSCURATO *** nato a *** DATO OSCURATO *** (*** DATO OSCURATO ***) il *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** (PE) il *** DATO OSCURATO *** C.F. *** DATO OSCURATO *** , in regime di separazione dei beni, **sugli immobili siti nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), alla via Donizetti n. 22 identificati nel NCEU al Fg 5 part.916 sub.2 e 3 e su piccolo relitto di terreno identificato nel C.T. al Fg 5 part.933 (Atto di compravendita e relativa Nota di Trascrizione, All.19).****

In merito alla provenienza del terreno sul quale oggi insistono gli immobili pignorati si specifica quanto segue:

- Il fabbricato ad uso residenziale unifamiliare è stato realizzato dai Sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** su area loro pervenuta con **ATTO PUBBLICO di COMPRAVENDITA del 03/06/1975 Rep. n. 23465/8526, a rogito del Notaio Dott. Alessandro DI SANTO, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 02/07/1975 al n.5119 di R.P. (Nota di trascrizione, All.10).**

Il suddetto terreno, individuato nel C.T. del Comune di San Giovanni Teatino (CH), al Fg 5 part.916, deriva dalla particella n.561 di 2530 mq, il cui frazionamento ha generato i mappali n.ri 561/b (ora 916) di 900 mq e 561/a di 1630 mq.

La particella 993 del Fg di Mappa n.5, costituente piccolo relitto di terreno di forma rettangolare, confinante con proprietà *** DATO OSCURATO *** e avente superficie pari a 150 mq, risulta pervenuta ai Sig.ri *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con **ATTO PUBBLICO del 04/07/1991 Rep.n. 16850, a rogito del Notaio Dott. Alessandro DI SANTO, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti al n. 9828 di R.P. (cfr Nota di trascrizione, All.20).** La suddetta particella è stata soppressa, con **Tipo Mappale del 13/11/2007 Prat. n. CH0366443, e fusa nell'attuale part.n.916 (cfr Visure storiche part., All.ti 21).**

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La sottoscritta CTU, al fine di ricostruire la storia edilizia degli immobili oggetto di valutazione ed accertarne la regolarità urbanistica ed edilizia, ha provveduto ad una preliminare acquisizione della documentazione tecnica presso gli Uffici di competenza svolgendo le seguenti attività (cfr *Richieste di accesso atti amministrativi, All.22*):



1. Acquisizione degli Atti di provenienza degli immobili pignorati presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Teramo (TE);
2. Acquisizione dei Titoli Edilizi Abilitativi presso l'UTC di San Giovanni Teatino(CH);
3. Acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica;
4. Acquisizione delle planimetrie catastali, elaborati planimetrici, visure etc...presso l'Ufficio Provinciale Catastale di Chieti;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Il **FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE UNIFAMILIARE** è stato realizzato con **LICENZA EDILIZIA n. 923 del 16/04/1975** e successiva **CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE n. 704 del 15/06/1981** dai precedenti proprietari e per talune difformità è stata rilasciata una **CONCESSIONE EDILIZIA in sanatoria in data 20/10/1994 al n. 881** (cfr *Concessione Edilizia in Sanatoria n.881/1994, All.23*).

In data 26/06/2000 risulta depositata presso il Comune, la Comunicazione di Inizio Attività, ai sensi della Legge n.662/1996, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Con **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 477 del 10/07/2008**, rilasciato ai Sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** e, successivamente volturato alla ditta " *** DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** ", si autorizzava l'**esecuzione dei lavori di ristrutturazione edilizia e di ampliamento di un edificio di civile abitazione**. L'area di intervento, ubicata nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), alla via Donizetti, n.22 ed individuata catastalmente al Fg di Mappa n.5 part.916, risultava inserita nell'ambito della zona di completamento della struttura urbana del PRG, indicata alla lettera "B4".

L'intervento di edilizia residenziale proposto prevedeva la demolizione di una porzione del fabbricato residenziale unifamiliare esistente e l'ampliamento di quest'ultimo mediante la realizzazione, in aderenza, di un nuovo corpo di fabbrica composto da quattro piani fuori terra e da un piano sottotetto destinato ad abitazioni, locali di sgombero, cantine ed autorimesse private.

Nello specifico le opere di ristrutturazione della porzione di edificio esistente riguardavano una nuova sistemazione della corte esterna di pertinenza esclusiva; la demolizione e ricostruzione della scala esterna di accesso al piano primo; una nuova organizzazione distributiva delle destinazioni d'uso prevedendo:

- al piano seminterrato un garage, un locale di sgombero, due ripostigli ed un piccolo vano ascensore di servizio all'abitazione;
- al piano primo soggiorno, cucina, una camera da letto, disimpegno e un bagno;
- al piano sottotetto locali di sgombero con accesso da una scala esterna.

Inoltre i lavori prevedevano la demolizione del balcone ubicato lungo il lato Sud- Ovest dell'edificio, nonché la creazione di un nuovo balcone sul lato Nord-Ovest e di una loggia in corrispondenza della cucina.

Il progetto del nuovo corpo di fabbrica prevedeva la realizzazione di un piano terra destinato interamente a parcheggi (garage), a servizio delle unità abitative. I piani primo, secondo e terzo destinato ad abitazioni e il piano sottotetto pertinenza degli alloggi ubicati al piano sottostante.

Il progetto risulta corredato, oltre che dagli opportuni elaborati grafici progettuali, anche dalla seguente documentazione specifica:

Relazione tecnica; Relazione di conformità per l'eliminazione delle Barriere architettoniche, *ai sensi dell' art.1 della Legge n. 10/1989, D.M. n.236/1989*; Relazione Igienco sanitaria; Relazione tecnica di calcolo; Progetto impianto idro-termo sanitario; Verifica scariche atmosferiche ai sensi della L.n.46/1990; Relazione geologica e geotecnica; Relazione tecnica ai sensi dell'art.28 della L. n.10 del 09/01/1991.

I suddetti lavori, di cui al P.C. N. 477/2008, hanno avuto inizio in data 09/07/2009 con regolare comunicazione del 07/07/2009 Prot.n.13016.



Sono stati altresì depositati i calcoli del C.A. presso il Servizio Attività Tecniche Territoriali della Provincia di Chieti (ex Genio Civile) e rilasciate le seguenti ATTESTAZIONI DI AVVENUTO DEPOSITO: Prot. n.2280 del 27/08/2009; Prot. n. 3498 del 19/11/2009 (cfr *Permesso di Costruire n. 477/2008, All.24*).

Successivamente, la ditta *** DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** in data 29/12/2011 con Prot. n. 24574, provvedeva a presentare una nuova istanza di permesso di costruire *** DATO OSCURATO *** per eseguire lavori di "**VARIANTE al Permesso di Costruire n.477/2008 e SANATORIA *** DATO OSCURATO *** PER VARIAZIONI PROSPETTICHE E RECUPERO ABITATIVO DEL PIANO SOTTOTETTO ai sensi della L.R. n. 35/2011**", a seguito della quale veniva rilasciato giusto **PERMESSO DI COSTRUIRE n.901 del 24/04/2013**. **Gli interventi sono consistiti in modifiche della distribuzione interna e dei prospetti relativi al nuovo fabbricato pluriresidenziale e nel recupero, ai fini abitativi, del piano sottotetto.**

In particolare le variazioni sostanziali hanno riguardato il piano terzo dove al posto dei locali monoalloggio sono state create due unità immobiliari indipendenti dai locali sottotetto. Altresì è stata modificata la forma della copertura in legno lamellare dell'ultimo piano garantendo il rispetto delle altezze medie non inferiore ai 2,40 mt. La modifica della struttura lignea della copertura veniva opportunamente denunciata presso il Servizio Attività Tecniche Territoriali della Provincia di Chieti (ex Genio Civile) con ATTESTAZIONE DI AVVENUTO DEPOSITO del 29/10/2010 Prot. n. 67733.

I lavori, di cui al P.C. n. 901/2013, hanno avuto inizio in data 02/05/2013, come da regolare comunicazione del 30/04/2013 (cfr Permesso di Costruire n. 901/2013, All.25).

Allo stato attuale i lavori non risultano ultimati. Tutti gli immobili risultano sprovvisti dei seguenti certificati: collaudo statico, impiantistica a norma, A.P.E., agibilità/abitabilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno sul quale insistono gli immobili pignorati, ubicato nel Comune di San Giovanni Teatino(CH) alla via Donizetti, n.22 è identificato in **C.T. al Fg 5 part.916** e ricade all'interno delle seguenti zone del PRG vigente (cfr *Certificato di Destinazione Urbanistica, All.26*):

- **per il 98,2%** - corrispondente a circa 1031 mq di superficie - all'interno della **sottozona B4**, destinata dal Piano al "**completamento della struttura urbana**" di cui agli *artt.41 e 46 delle N.T.A.*;

- per l'**1,8%** - corrispondente a circa 20 mq di superficie - all'interno della **Zona V**, destinata dal Piano alla "**realizzazione e gestione della mobilità**" di cui agli *artt. 85 e 86 delle N.T.A.*;

Nello specifico, nella **sottozona B4**, il PRG si attua per **INTERVENTO URBANISTICO DIRETTO, DIRETTO CONDIZIONATO e INDIRETTO** per gli ambiti contrassegnati con la sigla B n-n, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- Indice di utilizzazione fondiaria(Uf)= 0,60 mq/mq;
- Indice di copertura(Ic)=35%;
- Indice di permeabilità(Ip)=30%;
- Altezza Massima(H) = 13,50 ml Piani fuori terra da 1 a 4;
- Distacco dal ciglio stradale (ds)=5,00 ml;
- Distacco minimo dal confine(dc)=5,00 ml;
- Distacco minimo tra fabbricati(df)=10,00 ml;
- Lotto minimo(Sm)= 400 mq;

All'interno della sottozona sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: **RESIDENZIALE, COMMERCIALE (Terziarie/Produttive e Direzionali),TURISTICO-RICETTIVO (Alberghi fino a 60 posti letto).**

Per tale sottozona gli interventi edilizi possono essere attuati in via diretta anche mediante



Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 23 co.1 del DPR 380/2001, relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 10, co. 1 lett. c) del DPR 380/2001 e agli interventi di nuova costruzione nel rispetto delle disposizioni planovolumetriche precedentemente indicate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In occasione dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati è stata condotta una ricognizione dei luoghi e dello stato di fatto, operando rilievi metrici e fotografici ed assumendo tutte le informazioni necessarie per l'espletamento del proprio mandato.

A seguito dello svolgimento delle operazioni peritali, sono state riscontrate delle parziali difformità all'interno delle unità immobiliari pignorate rispetto alle risultanze di progetto acquisite.

Considerato lo STATO DI CANTIERE IN ESSERE, nei paragrafi che seguono si darà atto dello stato di avanzamento lavori, rilevando difformità o varianti e puntualmente indicando le lavorazioni da eseguire per l'ultimazione degli stessi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Dal confronto tra l'ultimo titolo edilizio approvato, di cui al P.C. n. 901/2013, e lo stato di fatto degli immobili riscontrato in sede di sopralluogo si evidenzia che sussistono delle difformità sia sul villino con annesso locale autorimessa che sul nuovo corpo di fabbrica della piccola palazzina (*cfr Elaborati grafici come da rilievo dello stato di fatto delle unità immobiliari, All.27*).

Nello specifico, nel **VILLINO** e nel **LOCALE ad uso AUTORIMESSA**, ubicato al piano terra ed individuato catastamente con un subalterno differente, **sono state eseguite solo le opere di demolizione della porzione di edificio necessarie per la realizzazione del nuovo corpo di fabbrica:**

- al PIANO TERRA si è proceduto al ripristino della porzione di muratura posta in aderenza al nuovo fabbricato e alla realizzazione del vano ascensore mentre non risultano ancora eseguite le opere di demolizione previste per i due vani (WC e ripostiglio) ubicati all'interno della piccola autorimessa;
- al PIANO PRIMO si è provveduto alla ricostruzione della parete adiacente al blocco scala e ascensore del nuovo edificio e alla demolizione del balcone ubicato sul lato Sud-Ovest mentre non risulta eseguita la nuova partizione interna prevista, per la realizzazione di una camera da letto e di un bagno;
- al PIANO SOTTOTETTO non risultano effettuati lavori.

Inoltre risultano da completare: la ricostruzione della scala interna di accesso al piano sottotetto; il rifacimento della copertura e di tutti gli impianti tecnologici; la sistemazione esterna della corte con la demolizione e ricostruzione della scala di accesso al primo piano.

Con riferimento alle porzioni delle suddette unità immobiliari non ancora coinvolte dai lavori di ristrutturazione, si segnala che lo stato di fatto corrisponde a quanto approvato con C.E. in sanatoria n.881 del 20/10/1994. Le uniche difformità riscontrate riguardano **variazioni distributive** all'interno della cucina e del piano sottotetto.

Nel **NUOVO CORPO DI FABBRICA DELLA PICCOLA PALAZZINA** risultano ultimate tutte le finiture esterne, fatta eccezione per la facciata esposta a Sud-Ovest. **Internamente sono state parzialmente completate tutte le unità immobiliari presenti.** In particolare per le sette unità abitative, ubicate ai piani primo, secondo, terzo e sottotetto del nuovo fabbricato, risultano completate le partizioni interne, l'intonaco alle pareti e al solaio, la pavimentazione ed i rivestimenti di bagni e cucina, la posa delle tapparelle mentre risultano da completare: gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento), il collegamento alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue, le finiture di pareti e soffitti, la posa della pavimentazione nelle unità abitative individuate con gli interni 4 e 7, la sostituzione della pavimentazione nell'alloggio 3, la sostituzione dei rivestimenti di bagni e cucina nei primi quattro appartamenti, la



posa in opera degli infissi esterni ed interni.

Al piano terra, dove sono ubicati i garage di pertinenza degli alloggi, risultano completate tutte le partizioni interne, l'intonaco alle pareti, la pavimentazione dei vari ambienti mentre risultano da completare: l'intonaco al solaio, le finiture interne, il massetto e la pavimentazione dell'androne d'ingresso, gli impianti tecnologici, la posa di tutti i serramenti (portone d'ingresso, porte garage, finestre).

Relativamente alle aree comuni risultano da ultimare: l'androne d'ingresso, il blocco scala e ascensore, la corte esterna di pertinenza con tutte le sistemazioni previste (ingressi pedonali, carrabili, aree a verde, etc..).

Le parziali difformità rilevate nel nuovo edificio pluriresidenziale riguardano variazioni distributive del piano terra e del piano sottotetto.

Inoltre, si precisa che, trattandosi di immobili in fase di costruzione e/o ristrutturazione non risultano presenti i certificati di abitabilità/agibilità che dovranno essere ottenuti dagli acquirenti a valle dell'ultimazione dei lavori e solo dopo aver ottenuto i certificati di collaudo statico e di impiantistica a norma.

Pertanto, alla luce di quanto appena esposto sopra, per la **REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA - EDILIZIA** dei suddetti immobili bisognerà:

- **presentare una SCIA per COMPLETAMENTO LAVORI e SANATORIA per parziali variazioni interne**, i cui COSTI vengono quantificati in € 1.149,70 di cui € 117,70 per diritti di istruttoria e di segreteria, € 1.032,00 quale sanzione pecuniaria;

- procedere con la **COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI**, ai sensi dell'art.38 del Regolamento Edilizio Comunale e con successiva **RICHIESTA DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ**, per ogni unità immobiliare ad uso residenziale realizzata e per ogni unità immobiliare accessoria non residenziale (garage, locali di sgombero, etc...) i cui COSTI vengono quantificati in:

- € 258,72 quali diritti di istruttoria e di segreteria per n.7 unità immobiliari abitative ubicate all'interno del fabbricato di nuova costruzione;
- € 207,48 quali diritti di istruttoria e di segreteria per n.7 autorimesse ubicate all'interno del fabbricato di nuova costruzione;
- € 36,96 quali diritti di istruttoria e di segreteria per n.1 unità immobiliare abitativa in villino;
- € 59,28 quali diritti di istruttoria e di segreteria per n.2 unità immobiliari non residenziali accessorie al villino;

Inoltre dall'esame della documentazione tecnica acquisita dalla scrivente, emerge che gli importi relativi ai COSTI DI COSTRUZIONE e agli ONERI DI URBANIZZAZIONE, dovuti al Comune in base al Permesso di Costruire n.407/2008 e successiva variante n.901/2013, ammontano ad € 1.269,65, quale saldo degli oneri di urbanizzazione, ed € 8.338,33, quale importo residuo del costo di costruzione.

A tali costi dovranno essere aggiunti:

- l'ONORARIO PROFESSIONALE DEL TECNICO per la predisposizione e presentazione delle opportune pratiche edilizie, per la direzione lavori e per il coordinamento della sicurezza;
- i COSTI per l'ottenimento di tutti i certificati di conformità così come meglio descritti sopra;

forfettariamente quantificabili in € 8.000,00.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Allo stato attuale risultano regolarmente censiti nel Catasto Fabbricati il VILLINO e l'AUTORIMESSA, mentre il NUOVO EDIFICIO PLURI-RESIDENZIALE, risulta ancora da accatastrare.



Le planimetrie catastali delle due unità immobiliari acquisite, villino e autorimessa, risultano conformi all'ultimo titolo edilizio abilitativo, di cui alla C.E. in sanatoria n.881/1994, ma difformi rispetto allo stato di fatto a causa dei lavori di ristrutturazione avviati e non ancora conclusi (cfr *Planimetrie catastali, All.28*).

Pertanto, al fine di una corretta identificazione catastale degli immobili, sarà necessario (cfr *Elaborati grafici per l'aggiornamento catastale, All.29*):

- procedere con l'AMPLIAMENTO IN MAPPA del nuovo fabbricato, tramite acquisizione dell'Estratto di Mappa e redazione del Tipo Mappale, i cui COSTI vengono quantificati in € 128,00;
- procedere con il deposito in Comune del Tipo Mappale, i cui COSTI vengono quantificati in € 51,60;
- redigere opportune pratiche catastali (procedura DOCFA) per la dichiarazione al NCEU del fabbricato in corso di costruzione i cui COSTI vengono quantificati in € 70,00 per ogni unità immobiliare censibile e non;
- procedere con l'aggiornamento delle planimetrie del villino e dell'autorimessa, i cui COSTI vengono quantificati in € 70,00 per ogni unità immobiliare censibile e non.

A tali costi dovranno essere aggiunti l'ONORARIO PROFESSIONALE DEL TECNICO per la predisposizione e presentazione delle opportune pratiche catastali quantificabili in € 3.000,00.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati sugli immobili pignorati, autorizzati con P.C. n.407/2008 e con successiva variante n.901/2013, non contrastano con gli strumenti urbanistici vigenti per la zona e risultano conformi alle vigenti norme igienico-sanitarie in materia di altezza utile interna, di rapporto aereo-illuminante degli ambienti, delle superfici minime, dello smaltimento delle acque nere e bianche, etc..

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Con **ATTO DI PIGNORAMENTO del del 30/06/2025 Rep. n. 934, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Caltanissetta in data 18/07/2025 ai n.ri 13874 di R.G. e 10952 di R.P., è stata pignorata la PIENA PROPRIETÀ**, per la quota di 1/1, in capo alla ditta " *** DATO OSCURATO *** di *** DATO OSCURATO *** " **sugli immobili siti in San Giovanni Teatino (CH), alla via Donizetti, n.22** e precisamente:

- 1) **FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE UNIFAMILIARE**, tipo **VILLINO**, sviluppatosi sui piani terra, primo e secondo, identificato nel **NCEU al Foglio di Mappa n. 5 part. 916 sub. 3, cat. A/7, classe 1, Consistenza 12 vani, Rendita € 1.487,40**
- 2) **Locale ad uso AUTORIMESSA** ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato identificato nel **NCEU al Foglio di Mappa n. 5 part.916 sub.2, Cat. C/6, classe 2, Cons. 38 mq, Rend. € 100,09;**
- 3) **BCNC** identificato nel **NCEU al Foglio di Mappa n. 5 part.916 sub.4;**
- 4) **ENTE URBANO di superficie pari a 1050 mq** identificato nel **C.T. al Foglio di Mappa n. 5 part.916;**

Il pignoramento si estende ad ogni accessione, dipendenza, pertinenza ed ogni altro utile diritto.

I dati degli immobili, così come riportati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa trascrizione corrispondono con i dati catastali presenti nelle visure (Visura catastale per soggetto, All.30).

Tuttavia si segnala che, **gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), in via Donizetti al civico 22 e non al civico 4, come erroneamente indicato nell'indirizzo catastale risultante dalle visure, dal Verbale di Pignoramento e dalla relativa Nota di Trascrizione.** A tal proposito si renderà necessaria una rettifica dei dati dell'indirizzo presso i



competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Chieti.

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA DONIZETTI 22

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

PIENA PROPRIETA', per la quota di 1/1, di **FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE UNIFAMILIARE**, tipo **VILLINO**, sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), alla via Donizetti, n.22 ed identificato nel NCEU al **Foglio di Mappa n. 5 part. 916 sub. 3, cat. A/7, classe 1, Consistenza 12 vani, Rendita € 1.487,40** (cfr *Visura catastale dell'unità immobiliare, All.1*).

L'edificio insiste su un **lotto di terreno di circa 1050 mq**, delimitato da una recinzione su tutti i lati ed identificato nel NCEU al **Fg 5 part. 916 sub. 4** come **BENE COMUNE NON CENSIBILE** e nel C.T. al **Fg 5 part. 916** come **ENTE URBANO** (cfr *Elaborato planimetrico, All.2*). **Una porzione di circa 40 mq della suddetta corte esclusiva**, posta oltre la recinzione, sul lato Nord-Ovest, **risulta occupata dalla sede stradale di una via privata di accesso ai lotti retrostanti; ulteriori 25 mq della medesima corte**, ubicati in corrispondenza dello spigolo Nord, **risultano destinati ad ampliamento della sede stradale di via Donizetti - Servitù di passaggio pedonale, carrabile e di tutte le reti impiantistiche.**

Il piccolo edificio residenziale si articola su tre piani: il **Piano Terra** si compone da un unico vano avente una superficie di circa 44 mq e un' altezza utile interna di 2,38 mt, adibito a cantina/magazzino; il **Piano Primo**, di complessivi 83 mq ed altezza utile interna variabile da 3,00 mt a 5,20 mt, è composto da ingresso, cucina, soggiorno e disimpegno; il **Piano Sottotetto** presenta una superficie di circa 72 mq e un' altezza utile media di 2,135 mt, ed è composto da due camere da letto, disimpegno, bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare in oggetto risulta interessata da lavori di ristrutturazione edilizia non ultimati.

Il tutto è posto a confine con: a **Nord-Ovest**, con via Donizetti (da cui ha accesso); a **Nord-Est e inferiormente**, con **PORZIONE DI FABBRICATO ad uso AUTORIMESSA**, individuato catastalmente al Fg 5 part.916 sub 2, di proprietà della stessa ditta; a **Sud-Est**, con il **FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE**, non censito catastalmente, di proprietà della stessa ditta; a **Sud-Ovest**, con l'immobile individuato catastalmente al Fg 5 part. 4381, di proprietà *** **DATO OSCURATO ***** (cfr *Estratto di Mappa, All.3*).

Il suddetto bene risulta pervenuto all'attuale ditta proprietaria per **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'** del **29/10/2010 Rep. n. 69811/22485**, a *rogito del Notaio Egidio MARRA, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12/11/2010 ai n.ri 21540 di R.G. e n. 14422 di R.P.*(cfr *Atto di provenienza dell'immobile e relativa Nota di Trascrizione, All.4*).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di San Giovanni Teatino(CH), in **località Sambuceto**, tra l'autostrada A14 a Sud, viale Tiburtina Valeria ad Ovest e la circonvallazione Pescara a Nord. In particolare l'area è sita in via Donizetti, una traversa di via Cavour, che rappresenta l'arteria locale principale della frazione di Sambuceto.

Situata in una posizione arretrata rispetto alla viabilità principale il lotto gode di una posizione strategica, infatti, **pur inserendosi in un contesto residenziale riservato e silenzioso, risulta ben collegato con la vicina area commerciale e industriale.**

Inoltre i collegamenti con le autostrade A14 e A25 fanno di San Giovanni Teatino un centro facilmente collegabile con le grandi città: Roma, L'Aquila, Teramo (cfr *Documentazione Fotografica,*



foto n.ri 11-15, All.8)



Inquadramento degli immobili pignorati;

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato edificato sulla base della C.E. n. 923 del 16/04/1975 e successive varianti, attualmente interessato da lavori di ristrutturazione edilizia non ultimati. **L'edificio insiste su un lotto di terreno di circa 1050 mq**, delimitato da una recinzione su tutti i lati ed identificato nel NCEU al Fg 5 part. 916 sub. 4 come **BENE COMUNE NON CENSIBILE** e nel C.T. al Fg 5 part. 916 come **ENTE URBANO**.

Sulla particella 916 insiste una **SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE** e di tutte le reti impiantistiche, individuata da una fascia di terreno asfaltata della larghezza di mt 2 estesa per tutta la lunghezza del fronte Ovest del lotto, quale sede stradale di una via privata di accesso ai lotti retrostanti, e da una porzione di terreno asfaltata, di circa 25 mq, posta in corrispondenza dello spigolo Nord del lotto, con delimitazione semicicolare, per ampliamento della sede stradale di via Donizetti (cfr Documentazione Fotografica, foto n.ri 16-19, All.8).

Costruttivamente l'edificio è stato realizzato con **struttura portante in cemento armato e muratura di tamponamento a cassa vuota**. Esternamente il piano primo e sottotetto presentano un rivestimento in mattoncini a faccia vista; le tamponature del piano terra e dei balconi sono trattati con intonaco liscio e finitura a pittura. L'architettura dell'edificio si distingue per l'impiego di serramenti a nastro in alluminio, a sviluppo lineare, garantendo una buona illuminazione all'interno dei vari ambienti. Tutte le aperture sono valorizzate da mostre in marmo. La copertura è costituita da un'unica falda inclinata.

L' edificio residenziale unifamiliare si articola su tre piani fuori terra (cfr Documentazione Fotografica, foto n.ri 20-40, All.8).

Il **PIANO TERRA** si compone da un unico vano, adibito a cantina/magazzino, avente una superficie di circa 44 mq e un' altezza utile interna di 2,38 mt, il cui ingresso è direttamente prospiciente la corte esterna. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione interna è realizzata con piastrelle in monocottura con battiscopa abbinati. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero, del tipo "a nastro", ubicati lungo tutto il perimetro del locale. Al suddetto locale è annesso un piccolo porticato pertinenziale di circa 15,50 mq.

Il **PIANO PRIMO**, accessibile tramite una scala esterna in muratura con parapetti in alluminio e vetro, è composto da ingresso, cucina, soggiorno e disimpegno, per complessivi 83 mq ed altezza interna variabile da 3,00 mt a 5,20 mt. Nel soggiorno, la presenza di un "camino a tutt'altezza", inserito in un vano a doppia volumetria, costituisce un elemento architettonico di grande impatto



visivo. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati: la parete della scala è trattata con resinature a spessore - spatolato. La pavimentazione del soggiorno è costituita da piastrelle in gres con finitura lucida; la cucina presenta un rivestimento a tutt'altezza, realizzato con piastrelle in monocottura, di dimensioni 10x10 cm, ed una pavimentazione costituita da piastrelle in bicottura di colore chiaro abbinata al rivestimento. Il portone d'ingresso e le porte interne sono in legno di colore naturale. Gli infissi esterni sono in alluminio di colore nero dotati di tapparelle.

Da un'apposita scala interna si accede al **PIANO SOTTOTETTO** dove si trovano due camere da letto, disimpegno, bagno e ripostiglio, per complessivi 72 mq ed altezza interna media di 2,135 mt. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; la pavimentazione interna è in parquet in tutti gli ambienti. Il bagno presenta un rivestimento realizzato con piastrelle in monocottura a tutt'altezza ed è dotato di lavabo, vaso, bidet e box doccia. Le pareti delle due camere, esposte a Sud-Ovest, si caratterizzano per la presenza di una fascia finestrata orizzontale a nastro, estesa per tutta la lunghezza.

L'unità immobiliare, se pur caratterizzata da finiture di pregio, versa in uno **STATO DI ABBANDONO e DEGRADO STRUTTURALE/MANUTENTIVO dovuto ai lavori di ristrutturazione non ultimati. Esternamente l'edificio evidenzia un cantiere in stato di abbandono, caratterizzato da interventi edilizi parziali e demolizioni strutturali incomplete.** Si rilevano inoltre, lesioni e distacchi sulla copertura in prossimità della porzione di fabbricato demolita. All'interno, in corrispondenza delle demolizioni eseguite durante i lavori di ristrutturazione edilizia, si rilevano diffusi segni di infiltrazioni di acqua meteorica con gravi ammaloramenti e distacchi di intonaci, pavimenti e rivestimenti. Gli impianti (elettrico, termico, idrico-sanitario) non risultano funzionanti, necessitando di totale rifacimento. L'immobile è privo di arredi, ad eccezione di elementi fissi presenti in cucina e in soggiorno.

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
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di comproprietà fino a 50 cm di spessore;	193,94	x	100 %	=	193,94
Totale:	193,94				193,94

ACCESSORI:

Cantina/Magazzino;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale ad uso cantina/magazzino non collegato direttamente con i vani principali (fino a 25 mq di superficie);	25,00	x	15 %	=	3,75
Locale ad uso cantina/magazzino non collegato direttamente ai vani principali (porzione di superficie eccedente i 25 mq);	26,24	x	5 %	=	1,31



Totale:	51,24				5,06
----------------	--------------	--	--	--	-------------

Corte esclusiva;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte e cortili fino a 25 mq;	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte e cortili (porzione eccedente i 25 mq);	103,00	x	2 %	=	2,06
Totale:	128,00				4,56

Logge e balconi;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Logge e balconi fino a 25 mq di superficie;	23,90	x	25 %	=	5,98
Totale:	23,90				5,98

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile 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 dell'O.M.I. e dei principali organismi e banche dati operanti nel settore immobiliare al fine di determinare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare per i fabbricati consimili ubicati nella zona interessata o nelle immediate vicinanze.

Nello specifico, ed in considerazione anche del fatto che l'unità immobiliare in oggetto risulta, allo stato attuale, in STATO DI ABBANDONO e DEGRADO STRUTTURALE/MANUTENTIVO, si è fatto riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed ai principali fattori di qualità ambientale (luminosità, esposizione e vista) e tecnologici (sistema costruttivo, dotazioni e tipologia degli impianti).

Secondo quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in riferimento alla zona in oggetto " ZONA B1 CENTRALE (SAMBUCETO/DRAGONARA)", per la tipologia **VILLE e VILLINI**, con stato conservativo normale, il valore al mq varia da un minimo di € 1.200,00 ad un massimo di € 1.700,00 per un valore medio pari ad € 1.450,00.

Per la stessa zona il BORSINO IMMOBILIARE per abitazioni simili indica un prezzo medio al mq di € 1.397,00. Pertanto, assunto come riferimento il VALORE MEDIO di € 1.423,50 x mq di SUPERFICIE COMMERCIALE (ottenuto come media tra i valori medi di riferimento riportati su base O.M.I. e Borsino Immobiliare), eseguiti gli opportuni accertamenti in considerazione di elementi comparativi oggetto di indagine personale e, tenendo conto dei principali COEFFICIENTI CORRETTIVI (quali: posizione di piano, stato conservativo, luminosità, esposizione/ vista, vetustà, riscaldamento, nonché finiture degli immobili) che determinano, nel caso di specie, un coefficiente di merito pari a 0.71, si è ottenuto per l'immobile in oggetto un VALORE al Mq commerciale pari ad € 1.010,68 (= 0.71 x € 1.423,50) arrotondabile con buona stima ad € 1.000,00 per Mq di superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale:	193,94	x	1.000,00	=	193.940,00
Valore superficie accessori:	15,60	x	1.000,00	=	15.600,00
					209.540,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Importo complessivo per le opere di sistemazione della corte esterna (cfr Computo metrico, All.31);	-3.884,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 205.655,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 205.655,20

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA DONIZETTI 22

AUTORIMESSA PRIVATA

DI CUI AL PUNTO B

PIENA PROPRIETA', per la quota di 1/1, di **PORZIONE di FABBRICATO ad uso AUTORIMESSA**, sita nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), alla via Donizetti, n.22 ed identificata nel **NCEU al Foglio di Mappa n. 5 part.916 sub.2, Cat. C/6, classe 2, Cons. 38 mq, Rend. € 100,09**(cfr *Visura catastale dell'unità immobiliare, All.5*).

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra del villino e si compone di tre vani, di cui uno avente una superficie di circa 30 mq ed altezza utile interna pari a 2,38 mt, destinato a parcheggio, e due di superficie complessiva pari a 9 mq, rispettivamente ad uso ripostiglio e WC.

L'unità immobiliare in oggetto risulta interessata da lavori di ristrutturazione edilizia non ultimati.

Il tutto è posto a confine con: a **Nord-Ovest**, con via Donizetti (da cui ha accesso), a **Sud-Ovest e superiormente** con FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE UNIFAMILIARE, individuato catastalmente al Fg 5 part.916 sub.3, di proprietà della stessa ditta; a **Sud-Est**, con il FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE non censito catastalmente, di proprietà della stessa ditta; a **Nord-Est**, con l'immobile individuato catastalmente al Fg 5 part.992, di proprietà *** DATO OSCURATO *** (cfr *Estratto di Mappa, All.3*).

Il suddetto bene risulta pervenuto all'attuale ditta proprietaria per **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 29/10/2010 Rep. n. 69811/22485**, a rogito del Notaio Egidio MARRA, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12/11/2010 ai n.ri 21540 di R.G. e n. 14422 di R.P.(cfr *Atto di provenienza dell'immobile e relativa Nota di Trascrizione, All.4*).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di San Giovanni Teatino(CH), in località **Sambuceto**, tra l'autostrada A14 a Sud, viale Tiburtina Valeria ad Ovest e la circonvallazione Pescara a Nord. In particolare l'area è sita in via Donizetti, una traversa di via Cavour, che rappresenta l'arteria locale principale della frazione di Sambuceto.

Situata in una posizione arretrata rispetto alla viabilità principale il lotto gode di una posizione



strategica, infatti, pur inserendosi in un contesto residenziale riservato e silenzioso, risulta ben collegato con la vicina area commerciale e industriale.

Inoltre i collegamenti con le autostrade A14 e A25 fanno di San Giovanni Teatino un centro facilmente collegabile con le grandi città: Roma, L'Aquila, Teramo (cfr Documentazione Fotografica, foto n.ri 11-15, All.8)



Inquadramento degli immobili pignorati;

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare di cui trattasi è ubicata al piano terra del villino e si compone di tre vani, di cui uno avente una superficie di circa 30 mq ed altezza utile interna di 2,38 mt, destinato a parcheggio e, due di superficie complessiva pari a 9 mq, rispettivamente ad uso ripostiglio e WC. Alla piccola autorimessa privata si accede dalla corte esterna di pertinenza esclusiva, a mezzo di un'apertura, attualmente sprovvista di chiusura verso l'esterno; la suddetta unità immobiliare risulta direttamente comunicante con il locale accessorio, ad uso cantina/magazzino, di pertinenza dell'abitazione ubicata ai piani superiori. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati; la pavimentazione interna è costituita da piastrelle in monocottura con battiscopa abbinati. Il servizio igienico è dotato di lavabo e vaso e presenta un rivestimento a tutt'altezza costituito da piastrelle in gres di colore chiaro con finitura opaca. Le porte interne sono in alluminio e vetro (cfr Documentazione Fotografica, foto n.ri 41-45, All.8).

Attualmente il suddetto locale è adibito a deposito di materiale da costruzione e si trova in uno **STATO DI ABBANDONO e di DEGRADO MANUTENTIVO**. Gli impianti non risultano funzionanti.

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
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di comproprietà fino a 50 cm di spessore del locale ad uso	47,63	x	100 %	=	47,63



autorimessa;		
Totale:	47,63	47,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile 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 dell'O.M.I. e dei principali organismi e banche dati operanti nel settore immobiliare al fine di determinare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare per i fabbricati consimili ubicati nella zona interessata o nelle immediate vicinanze.

In considerazione dello STATO DI ABBANDONO e DEGRADO MANUTENTIVO dell'unità immobiliare in oggetto (dovuto ai lavori di ristrutturazione edilizia effettuati e non completati), e tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si sono operate le opportune riduzioni correttive per la presente stima.

Secondo quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in riferimento alla zona in oggetto " ZONA B1 CENTRALE (SAMBUCETO/DRAGONARA)", per la tipologia **BOX SINGOLI - AUTORIMESSE**, con stato conservativo normale, il valore al mq varia da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 1.000,00 per un valore medio pari ad € 850,00

Per la stessa zona il BORSINO IMMOBILIARE per unità immobiliari simili indica un prezzo medio al mq di € 960,00. Pertanto, assunto come riferimento il VALORE MEDIO di € 905,00 x mq di SUPERFICIE COMMERCIALE (ottenuto come media tra i valori medi di riferimento riportati su base O.M.I. e Borsino Immobiliare), eseguiti gli opportuni accertamenti in considerazione di elementi comparativi oggetto di indagine personale e, tenendo conto dei principali COEFFICIENTI CORRETTIVI (quali: posizione di piano, stato conservativo, luminosità, esposizione/ vista, vetustà, riscaldamento, nonché finiture degli immobili) che determinano, nel caso di specie, un coefficiente di merito pari a 0.76, si è ottenuto per l'immobile in oggetto un VALORE al Mq commerciale pari ad € 687,80 (= 0.76 x € 905,00) arrotondabile con buona stima ad € 685,00 per Mq di superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,63 x 685,00 = **32.626,55**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 32.626,55**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 32.626,55**

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA DONIZETTI 22

PICCOLA PALAZZINA

DI CUI AL PUNTO C



PIENA PROPRIETA', per la quota di 1/1, di **PORZIONE di FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE**, tipo **PICCOLA PALAZZINA**, sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), alla via Donizetti, 22, **non identificato catastalmente**.

L'edificio è formato da un unico corpo di fabbrica sviluppatosi su quattro livelli, oltre che da un piano terra (dove sono ubicati i garage) ed è stato realizzato in aderenza all'edificio residenziale esistente. **La porzione di immobile in oggetto si compone da sette unità immobiliari ad uso abitativo attualmente in corso di costruzione.**

I **Piani Primo, Secondo e Terzo** sviluppano una superficie utile di circa 140 mq ciascuno e un' altezza utile interna di 2,70 mt, e risultano suddivisi in due appartamenti per ciascun livello; il **Piano Quarto o Sottotetto** è costituito da un unico appartamento avente una superficie utile di circa 150 mq e un' altezza interna media di 2,40 mt.

Il tutto è posto a confine con: inferiormente con PORZIONE DELLO STESSO FABBRICATO ad uso garage; a **Nord-Ovest**, con FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE UNIFAMILIARE, identificato catastalmente al Fg 5 part.916 sub.3 e con PORZIONE DI FABBRICATO ad uso AUTORIMESSA, identificato catastalmente al Fg 5 part 916 sub 2, di proprietà della stessa ditta; a **Nord-Est** con l'immobile, individuato catastalmente al Fg 5 part.992, di proprietà *** DATO OSCURATO *** ; a **Sud-Est** con il terreno individuato catastalmente al Fg 5 part. 215, di proprietà *** DATO OSCURATO *** ; a **Sud-Ovest** con l'immobile individuato catastalmente al Fg 5 part. 4381, di proprietà *** DATO OSCURATO *** (cfr Estratto di Mappa, **All.3**).

Il terreno, sul quale è stato realizzato il nuovo corpo di fabbrica, risulta pervenuto all'attuale ditta proprietaria per **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA' del 29/10/2010 Rep. n. 69811/22485**, a rogito del Notaio Egidio MARRA, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12/11/2010 ai n.ri 21540 di R.G. e n. 14422 di R.P.(cfr Atto di provenienza dell'immobile e relativa Nota di Trascrizione, **All.4**).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di San Giovanni Teatino(CH), in località **Sambuceto**, tra l'autostrada A14 a Sud, viale Tiburtina Valeria ad Ovest e la circonvallazione Pescara a Nord. In particolare l'area è sita in via Donizetti, una traversa di via Cavour, che rappresenta l'arteria locale principale della frazione di Sambuceto.

Situata in una posizione arretrata rispetto alla viabilità principale il lotto gode di una posizione strategica, infatti, **pur inserendosi in un contesto residenziale riservato e silenzioso, risulta ben collegato con la vicina area commerciale e industriale.**

Inoltre i collegamenti con le autostrade A14 e A25 fanno di San Giovanni Teatino un centro facilmente collegabile con le grandi città: Roma, L'Aquila, Teramo (cfr Documentazione Fotografica, foto n.ri 11-15, **All.8**)



Inquadramento degli immobili pignorati;

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione:

mediocre 

luminosità:

buono 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare è stato realizzato con P.C. n. 477/2008 e successive varianti come ampliamento del villino esistente, sul terreno identificato catastalmente al Fg di Mappa n.5 part.916. L'edificio è formato da un unico corpo di fabbrica, non ancora ultimato, sviluppantesi su quattro livelli fuori terra oltre che da un piano terra dove sono ubicati i garage. Tutte le sette unità immobiliari ad uso abitativo, costituenti la porzione di fabbricato in oggetto, non risultano censite nel Catasto Fabbricati.

La struttura portante è costituita da un'intelaiatura di travi e pilastri in c.a. con solai interpiano in laterizio e travetti precompresi con caldaia di irrigidimento; le tamponature sono di tipo monostrato con cappotto termico. La copertura è realizzata in legno lamellare con l'inserimento di materiali coibentanti ed è del tipo a falde inclinate, con altezze tali da garantire il rispetto dell'altezza media minima di 2,40 mt ai fini abitativi.

Per quanto riguarda la parte impiantistica, relativa al riscaldamento, è stato creato un impianto a pannelli radianti annessi nella pavimentazione per ogni singola unità abitativa; l'impianto elettrico, realizzato con tecnologia classica con quadro di appartamento e distribuzione sottotraccia risulta ultimato solo in parte; l'impianto idrico sanitario è collegato alla caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria ed è direttamente distribuito con collettore complanare. Le finiture esterne risultano ultimate con intonaco fratazzato colorato sulle superfici di tamponatura e intonaco liscio con finitura a pittura sui parapetti dei balconi; esclusa la facciata Sud-Ovest dell'edificio, dove l'intonaco fratazzato risulta mancante su tutti e quattro i livelli.

In merito alle parti comuni dell'edificio, si riscontra quanto segue: l'androne d'ingresso e il corpo scala, su tutti i livelli, risultano allo stato rustico; risultano inoltre da ultimare tutte le opere di sistemazione della corte esterna di pertinenza (ingressi pedonale, carrabile, spazi verdi, etc...) e la fornitura con relativa posa in opera dell'impianto elevatore.

Il COMPLESSO RESIDENZIALE in oggetto risulta così strutturato (cfr Documentazione Fotografica, foto n.ri 46-52, 58-77, All.8):

- Il PRIMO e il SECONDO PIANO sono costituiti da due unità abitative per livello;

Gli appartamenti siti nella porzione Est dell'edificio, identificati con gli interni 1 e 3, si compongono di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere da letto e Wc, per una superficie complessiva di circa 68 mq ciascuno e un' altezza utile interna di 2,70 mt. Entrambe le unità dispongono di due balconi con affaccio sulla corte comune, di cui uno ubicato sul lato Nord-Est, di circa 7,40 mq ed uno ubicato sul lato Sud-Est, di circa 3,50 mq.

Gli appartamenti siti nella porzione Ovest dell'edificio, identificati con gli interni 2 e 4, si compongono di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni, per una superficie di circa 72 mq ciascuno e un' altezza utile interna di 2,70 mt. Entrambe le unità dispongono di un balcone con affaccio sul lato Sud-Ovest dell'edificio, di circa 12,35 mq, e di una loggia con affaccio sul lato Sud-Est, di circa 10,47 mq.

Per ciascuna unità immobiliare risultano completate tutte le partizioni interne, l'intonaco alle pareti e al solaio, la pavimentazione interna e quella esterna dei balconi, i rivestimenti di bagni e cucina; risultano da ultimare: gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento), il collegamento alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue, le finiture interne di pareti e soffitto, la posa della pavimentazione nell'appartamento indetificato con l'interno 4, il rifacimento della pavimentazione all'interno dell'alloggio 3, il rifacimento dei rivestimenti di bagni e cucina, la posa degli infissi esterni ed interni (finestre, porte interne, porte d'ingresso).

Tutti gli ambienti sono dotati di tapparelle in PVC di colore bianco con predisposizione all'automazione. Nei primi tre appartamenti, la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle di gres



porcellanato, di colore grigio, aventi dimensioni pari a 44 x 44 cm; per i rivestimenti di bagni e cucina, fino a 2,20 mt di altezza, sono state utilizzate piastrelle in gres porcellanato di varie dimensioni e finiture. Tutti i balconi sono pavimentati con piastrelle di forma quadrata, di dimensioni 10x10 cm, del tipo antigelive; i parapetti, alti 1,10 mt, sono in muratura, trattati con intonaco liscio, rifiniti con pittura e sono sormontati da soglie in marmo.

- II TERZO PIANO è costituito da due unità abitative;

L'appartamento sito nella porzione Est dell'edificio, identificato con l'interno 5, si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni, di cui uno ad uso esclusivo della camera matrimoniale, per una superficie di circa 63 mq e un'altezza utile interna di 2,70 mt; di pertinenza del suddetto appartamento ci sono: due balconi con affaccio sulla corte comune, di cui uno ubicato sul lato Nord-Est, di circa 7,40 mq ed uno ubicato sul lato Sud-Est, di circa 3,50 mq; una piccola loggia di 3,60 mq di pertinenza del servizio igienico.

L'appartamento sito nella porzione Ovest dell'edificio, identificato con l'interno 6, si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e due bagni, per una superficie di circa 73 mq e un'altezza utile interna di 2,70 mt; di pertinenza del suddetto appartamento ci sono un balcone, ubicato sul lato Sud-Ovest dell'edificio, di circa 12,35 mq ed una loggia con affaccio sul lato Sud-Est, di circa 10,47 mq.

Per ciascuna unità immobiliare risultano completate tutte le partizioni interne, l'intonaco alle pareti e al solaio, la pavimentazione interna e quella esterna dei balconi, i rivestimenti di bagni e cucina; risultano da ultimare: gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento), il collegamento alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue, le finiture interne di pareti e soffitto, la posa degli infissi esterni ed interni (finestre, porte interne, porte d'ingresso).

Tutti gli ambienti sono dotati di tapparelle in PVC di colore bianco con predisposizione all'automazione. Nell'appartamento, identificato con l'interno 5, la pavimentazione è stata realizzata con piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro, di forma rettangolare, mentre per l'appartamento, identificato con l'interno 6, è stata realizzata una pavimentazione in gres porcellanato effetto doghe in legno; per i rivestimenti della cucina e dei bagni, fino a 2,20 mt di altezza, sono state utilizzate piastrelle in gres porcellanato di varie dimensioni e finiture. Tutti i balconi sono pavimentati con piastrelle in monocottura di forma quadrata, di dimensioni 10x10 cm, del tipo antigelive; i parapetti, alti 1,10 mt, sono in muratura, trattati con intonaco liscio, rifiniti con pittura e sormontati da soglie in marmo.

- II QUARTO PIANO è costituito da un' unica unità abitativa;

L'appartamento ubicato al piano sottotetto, identificato con l'interno 7, si compone di soggiorno, cucina, tre camere da letto, tre bagni, ripostiglio ed una piccola lavanderia, per una superficie complessiva di circa 150 mq e un'altezza interna media di 2,40 mt. L'unità abitativa dispone di tre piccoli balconi, di cui uno ubicato sul lato Nord-Est dell'edificio, di circa 3,56 mq, uno ubicato sul lato Sud-Ovest, di circa 11 mq, uno ubicato sul lato Sud-Est, di circa 1,75 mq e di una piccola loggia, di circa 8 mq.

Risultano completate tutte le partizioni interne, l'intonaco alle pareti, la pavimentazione dei balconi e la posa di infissi tipo "VELUX" sulla copertura in legno. Internamente restano da ultimare: gli impianti tecnologici, il collegamento alla rete di adduzione idrica comunale ed a quella di scarico delle acque reflue, le finiture interne, la posa della pavimentazione, dei rivestimenti di bagni e cucina, la posa degli infissi esterni ed interni (finestre, porte interne, porte d'ingresso).

Complessivamente le unità abitative si trovano in **PRECARIO STATO di CONSERVAZIONE e di MANUTENZIONE** dovuto ai lavori di costruzione non ultimati. In particolare si rileva:

- la presenza di degrado biologico dovuto all'infestazione dei volatili e ad accumuli di guano in porzioni localizzate dell'edificio;
- la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche localizzate all'interno del massetto del sistema radiante a pavimento dell'unità abitativa ubicata al piano sottotetto, causate da difetti del manto di copertura;
- la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche localizzate in corrispondenza del pilastro della



cucina dell'unità abitativa posta al secondo piano dell'edificio, ed identificata con l'interno 3, provenienti, presumibilmente, dal balcone ubicato sul lato Nord-Est dell'appartamento 5, dove si rileva un ristagno d'acqua piovana per ostruzione del bocchettone di scolo;

- la presenza di materiale edile inutilizzato, attrezzature di cantiere abbandonate, etc...

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
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di comproprietà fino a 50 cm di spessore dell'unità abitativa identificata con l'interno 1;	81,25	x	100 %	=	81,25
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di comproprietà fino a 50 cm di spessore dell'unità abitativa identificata con l'interno 2;	85,68	x	100 %	=	85,68
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di comproprietà fino a 50 cm di spessore dell'unità abitativa identifica con l'interno 3;	81,24	x	100 %	=	81,24
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di comproprietà fino a 50 cm di spessore dell'unità abitativa identificata con l'interno 4;	85,68	x	100 %	=	85,68
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di comproprietà fino a 50 cm di spessore dell'unità abitativa identificata con l'interno 5;	75,49	x	100 %	=	75,49
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di comproprietà fino a 50 cm di spessore dell'unità abitativa identificata con l'interno 6;	86,33	x	100 %	=	86,33
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed	177,90	x	100 %	=	177,90



in quota di comproprietà fino a 50 cm di spessore dell'unità abitativa identificata con l'interno 7;					
Totale:	673,57				673,57

ACCESSORI:**Balconi e lastrici solari;**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Balconi e lastrici solari fino a 25 mq di superficie dell'unità abitativa identificata con l'interno 1;	10,95	x	30 %	=	3,29
Balconi e lastrici solari fino a 25 mq di superficie dell'unità abitativa identificata con l'interno 2;	19,80	x	30 %	=	5,94
Balconi e lastrici solari fino a 25 mq di superficie dell'unità abitativa identificata con l'interno 3;	10,90	x	30 %	=	3,27
Balconi e lastrici solari fino a 25 mq di superficie dell'unità abitativa identificata con l'interno 4;	22,82	x	30 %	=	6,85
Balconi e lastrici solari fino a 25 mq di superficie dell'unità abitativa identificata con l'interno 5;	14,50	x	30 %	=	4,35
Balconi e lastrici solari fino a 25 mq di superficie dell'unità abitativa identificata con l'interno 6;	22,82	x	30 %	=	6,85
Balconi e lastrici solari fino a 25 mq di superficie dell'unità abitativa identificata con l'interno 7;	24,31	x	30 %	=	7,29
Totale:	126,10				37,83

Corte esclusiva;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte e cortili fino a 25 mq;	25,00	x	10 %	=	2,50
Corte e cortili (porzione eccedente i 25 mq);	475,00	x	2 %	=	9,50
Totale:	500,00				12,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile 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 dell'O.M.I. e dei principali organismi e banche dati operanti nel settore immobiliare al fine di determinare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare per i fabbricati consimili ubicati nella zona interessata o nelle immediate vicinanze.

Nello specifico, ed in considerazione anche del fatto che le unità immobiliari di cui trattasi risultano, allo stato attuale, da completare, si è fatto riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, ed ai principali fattori di qualità ambientale (luminosità, esposizione e vista) e tecnologici (sistema costruttivo, dotazioni e tipologia degli impianti).

Secondo quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in riferimento alla zona in oggetto " ZONA B1 CENTRALE (SAMBUCETO/DRAGONARA)", per la tipologia **ABITAZIONE di tipo CIVILE**, con stato conservativo normale, il valore al mq varia da un minimo di € 1.100,00 ad un massimo di € 1.550,00, per un valore medio pari ad € 1.325,00.

Per la stessa zona il BORSINO IMMOBILIARE per abitazioni simili indica un prezzo medio al mq di € 1.303,00. Quindi, assunto come riferimento il VALORE MEDIO di € 1.314,00 x mq di SUPERFICIE COMMERCIALE (ottenuto come media tra i valori medi di riferimento riportati su base O.M.I. e Borsino Immobiliare), eseguiti gli opportuni accertamenti in considerazione di elementi comparativi oggetto di indagine personale e, tenendo conto dei principali COEFFICIENTI CORRETTIVI (quali: posizione di piano, stato conservativo, luminosità, esposizione/ vista, vetustà, riscaldamento, nonché finiture degli immobili) che determinano, nel caso di specie, un coefficiente di merito pari a 0.94, si è ottenuto per l'immobile in oggetto un VALORE al Mq commerciale pari ad € 1.235,16 (= 0.94 x € 1.314,00) arrotondabile con buona stima ad € 1235,00 per Mq di superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	673,57	x	1.235,00	=	831.858,95
Valore superficie accessori:	49,83	x	1.235,00	=	61.540,05
					893.399,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Importo complessivo per le opere edili non concluse (cfr Computo metrico, All.31);	-225.598,94
Adeguamento del valore derivante dalla comproprietà di vani comuni (BCNC) rappresentati da androne d'ingresso, vano scala e ascensore, locali tecnici, etc...	40.202,96

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 708.003,02
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 708.003,02



BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA DONIZETTI 22

GARAGE

DI CUI AL PUNTO D

PIENA PROPRIETA', per la quota di 1/1, di **PORZIONE DI FABBRICATO ad uso GARAGE IN CORSO DI COSTRUZIONE**, sito nel Comune di San Giovanni Teatino (CH), alla via Donizetti, 22, **non identificata catastalmente**.

La suddetta porzione di immobile è ubicata al piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale e si compone, oltre che dall'androne d'ingresso, dal corpo scala e ascensore, dai locali tecnici, da sette unità immobiliari ad uso autorimessa attualmente in corso di costruzione. L'intero piano sviluppa una superficie di circa 169 mq e un'altezza utile interna di 2,70 mt.

Il tutto è posto a confine con: **superiormente** con PORZIONE DELLO STESSO FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE; a **Nord-Ovest**, con FABBRICATO ad uso RESIDENZIALE UNIFAMILIARE, identificato catastalmente al Fg 5 part.916 sub.3 e con PORZIONE DI FABBRICATO ad uso AUTORIMESSA, identificato catastalmente al Fg 5 part 916 sub 2, di proprietà della stessa ditta; a **Nord-Est** con l'immobile, individuato catastalmente al Fg 5 part.992, di proprietà *** DATO OSCURATO *** ; a **Sud-Est** con il terreno individuato catastalmente al Fg 5 part. 215, di proprietà *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ; a **Sud-Ovest** con l'immobile individuato catastalmente al Fg 5 part. 4381, di proprietà *** DATO OSCURATO *** (cfr Estratto di Mappa, **All.3**).

Il terreno, sul quale è stato realizzato il nuovo corpo di fabbrica, risulta pervenuto all'attuale ditta proprietaria per **ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETA'** del **29/10/2010 Rep. n. 69811/22485**, a rogito del Notaio Egidio MARRA, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12/11/2010 ai n.ri 21540 di R.G. e n. 14422 di R.P. (cfr Atto di provenienza dell'immobile e relativa Nota di Trascrizione, **All.4**).

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati nel Comune di San Giovanni Teatino(CH), in località Sambuceto, tra l'autostrada A14 a Sud, viale Tiburtina Valeria ad Ovest e la circonvallazione Pescara a Nord. In particolare l'area è sita in via Donizetti, una traversa di via Cavour, che rappresenta l'arteria locale principale della frazione di Sambuceto.

Situata in una posizione arretrata rispetto alla viabilità principale il lotto gode di una posizione strategica, infatti, **pur inserendosi in un contesto residenziale riservato e silenzioso, risulta ben collegato con la vicina area commerciale e industriale.**

Inoltre i collegamenti con le autostrade A14 e A25 fanno di San Giovanni Teatino un centro facilmente collegabile con le grandi città: Roma, L'Aquila, Teramo (cfr Documentazione Fotografica, foto n.ri 11-15, **All.8**)



Inquadramento degli immobili pignorati;

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



esposizione:

buono

panoramicità:

buono

livello di piano:

buono

stato di manutenzione:

mediocre

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

mediocre

qualità dei servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto, ubicato al piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, è costituito da sette unità immobiliari ad uso autorimessa, di pertinenza degli alloggi ubicati ai piani superiori, oltre che dall'androne d'ingresso, dal corpo scala e ascensore e dai locali tecnici; sviluppa una superficie complessiva di circa 169 mq e un'altezza utile interna pari a 2,70 mt (Documentazione Fotografica, foto n.ri 53-57, All.8).

La suddetta porzione di fabbricato non risulta censita nel Catasto Fabbricati ed allo stato attuale, risulta in corso di costruzione, priva di certificato di collaudo statico e di impiantistica a norma.

Gli ingressi dei garage sono collocati lungo i tre fronti dell'edificio prospicienti la corte esterna di pertinenza. Internamente risultano completate tutte le partizioni interne, l'intonaco alle pareti, la pavimentazione dei vari ambienti, realizzata con piastrelle in gres porcellanato, la posa di tutte le soglie. Risultano da ultimare: l'intonaco al solaio, le finiture interne, il massetto e la pavimentazione dell'androne d'ingresso, gli impianti tecnologici, la posa di tutti i serramenti (portone d'ingresso, porte interne, porte garage, finestre).

L'immobile in oggetto si trova in **PRECARIO STATO di CONSERVAZIONE e di MANUTENZIONE** dovuto ai lavori di costruzione non ultimati, alla presenza di materiali edili inutilizzati, attrezzature di cantiere abbandonate, etc.,

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
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di proprietà fino a 50 cm di spessore del garage contraddistinto con il numero 1;	18,44	x	100 %	=	18,44
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di proprietà fino a 50 cm di spessore del garage contraddistinto con il numero 2;	19,16	x	100 %	=	19,16
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di proprietà fino a 50 cm di spessore del garage contraddistinto con il numero 3;	21,72	x	100 %	=	21,72



Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di comproprietà fino a 50 cm di spessore del garage contraddistinto con il numero 4;	36,01	x	100 %	=	36,01
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di comproprietà fino a 50 cm di spessore del garage contraddistinto con il numero 5;	21,99	x	100 %	=	21,99
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di comproprietà fino a 50 cm di spessore del garage contraddistinto con il numero 6;	21,48	x	100 %	=	21,48
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di comproprietà fino a 50 cm di spessore del garage contraddistinto con il numero 7;	23,10	x	100 %	=	23,10
Totale:	161,90				161,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile 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 dell'O.M.I. e dei principali organismi e banche dati operanti nel settore immobiliare al fine di determinare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare per unità immobiliari consimili ubicati nella zona interessata o nelle immediate vicinanze.

Nello specifico si è fatto riferimento a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni; ai principali fattori di qualità ambientale e tecnologici; ed al fatto che le unità immobiliari di cui trattasi risultano da ultimare.

Secondo quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in riferimento alla zona in oggetto " ZONA B1 CENTRALE (SAMBUCETO/DRAGONARA)", per la tipologia **BOX SINGOLI - AUTORIMESSE**, con stato conservativo normale, il valore al mq varia da un minimo di € 700,00 ad un massimo di € 1.000,00 per un valore medio pari ad € 850,00

Per la stessa zona il BORSINO IMMOBILIARE per unità immobiliari simili indica un prezzo medio al mq di € 960,00. Pertanto, assunto come riferimento il VALORE MEDIO di € 905,00 x mq di SUPERFICIECOMMERCIALE (ottenuto come media tra i valori medi di riferimento riportati su base O.M.I. e Borsino Immobiliare), eseguiti gli opportuni accertamenti in considerazione di elementi comparativi oggetto di indagine personale e, tenendo conto dei principali COEFFICIENTI



CORRETTIVI (quali: posizione di piano, stato conservativo, luminosità, esposizione/ vista, vetustà, riscaldamento, nonché finiture degli immobili) che determinano, nel caso di specie, un coefficiente di merito pari a 0.94, si è ottenuto per l'immobile in oggetto un VALORE al Mq commerciale pari ad € 850,70 (= 0.94 x € 905,00) arrotondabile con buona stima ad € 850,00 per Mq di superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 161,90 x 850,00 = **137.615,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Importo complessivo per le opere edili non concluse (cfr Computo metrico, All.31);	-23.723,44
Adeguamento del valore derivante dalla comproprietà di vani comuni (BCNC) rappresentati da androne d'ingresso, vano scala e ascensore, locali tecnici, etc...	6.192,68

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 120.084,24**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 120.084,24**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il mercato immobiliare a San Giovanni Teatino mostra segnali di interesse legati alla sua posizione strategica vicino a Chieti e Pescara.

Secondo i dati dell'OMI, infatti, il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 12% superiore alla quotazione media regionale, ed è anche di circa il 34% superiore alla quotazione media provinciale. Per di più il quadro complessivo tra tutte le categorie d'immobili in vendita a San Giovanni Teatino mostra che negli ultimi 3 mesi i prezzi sono in forte aumento (+7,28%), con un crescente interesse per immobili di nuova costruzione e in zone ben collegate.

In particolare **quella di Sambuceto rappresenta una zona centrale della città, molto attiva dal punto di vista immobiliare**, che da sola, **registra circa il 61% di tutte le transazioni immobiliari dell'intero comune**, con un prezzo medio degli appartamenti di circa 1.650 €/m². Per quanto riguarda più nello specifico i singoli segmenti del mercato è possibile osservare che la tipologia che ha registrato il maggior apprezzamento percentuale è costituita da **quadrivani** (con un incremento di circa il 15% negli ultimi 3 mesi), mentre quella che ha invece registrato il maggior deprezzamento percentuale è costituita da **vile** (le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 4% negli ultimi 3 mesi). Anche per quanto riguarda i parcheggi, i valori immobiliari mostrano che le massime quotazioni di categoria si registrano nella zona "Sambuceto – Dragonara" con prezzi fino a 1200 €/mq.



Il PARAMETRO DI RIFERIMENTO utilizzato nella stima è la SUPERFICIE ESTERNA LORDA dei locali principali, accessori e pertinenze ragguagliata mediante l'applicazione di coefficienti correttivi.

Infine tenendo conto del fatto che, una volta operati gli opportuni lavori di completamento, gli immobili risulteranno di fatto "nuovi" e collocati in un contesto abitativo privilegiato, si può ipotizzare che, dalla vendita forzata del lotto possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene stimato.

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	VILLA SINGOLA	193,94	15,60	205.655,20	205.655,20
B	AUTORIMESSA PRIVATA	47,63	0,00	32.626,55	32.626,55
C	PICCOLA PALAZZINA	673,57	49,83	708.003,02	708.003,02
D	GARAGE	161,90	0,00	120.084,24	120.084,24
				1.066.369,00 €	1.066.369,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 23.620,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.042.749,00**

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: **€. 1.123,00**

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



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.041.626,00**

data 21/02/2026

il tecnico incaricato
Arch. Ida CAMPANELLA

