



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 60/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Avv. Costanzo Del Vecchio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Dr. Ing. Pierluigi D'Angelo**

CF: DNGPLG78A29G482H

con studio in ARIELLI (CH) via Orientale, 55

telefono: 0871930384

fax: 0871930384

email: pierluigidangelo.ing@gmail.com

PEC: pierluigi.dangelo@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CHIETI via Nicola Nicolini 11 per la quota di:

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

L'appartamento fa parte di un condominio abitativo di più ampia consistenza, accessibile da via Nicola Nicolini al civico n. 11.

La zona è centrale e ben servita, prossima alla villa Comunale ed al museo, inoltre, sempre a poca distanza vi è il belvedere della Civitella, in sostanza la zona ove è situato l'immobile è quella più appetibile dal punto di vista residenziale della città di Chieti ed è anche vicina al centro storico medioevale della città. L'edificio è di costruzione datata, antecedente al 1967 ma in buone condizioni esterne; l'appartamento si trova al primo piano sottostrada e comprende anche una corte esterna esclusiva su tre lati e una cantina al secondo livello sottostrada alla quale si accede dall'esterno tramite passaggio su detta corte esclusiva.

L'appartamento è composto da ingresso da vano scala condominiale, tramite il quale si accede ad un corridoio/disimpegno di superficie di circa 9 mq su cui si affacciano le varie stanze: si hanno tre stanze da letto di superficie 18 mq, 12,5 mq e 11,5 mq rispettivamente, un bagno di 3,5 mq ed una cucina abitabile di 10 mq con anteposto locale tinello-soggiorno di 12,7 mq. L'altezza netta interna è di 3,2 m.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione anche se risente della costruzione datata; in alcuni punti dei muri si notano macchie di umidità dovute a fenomeni di risalita per capillarità ma risolvibili con interventi di straordinaria manutenzione; le pareti sono intonacate e rifinite con finitura civile e tinteggiatura bianca; le finestre sono in alluminio di colore bianco e sono protette da persiane in legno a lamelle fisse; le porte interne sono tamburate ed il portoncino di ingresso è in legno. I pavimenti sono per la zona giorno (ingresso, sala/tinello e cucina) in marmo trani levigato, mentre per la zona notte in piastrelle di ceramica o marmette di scaglie di marmo levigate, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica, l'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante, l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa e caldaia per produzione contestuale di acqua calda sanitaria.

Pur trattandosi di un piano sottostrada, le condizioni di illuminazione sono accettabili.

Accedendo alla corte esterna, si nota che essa è completamente recintata ed



illuminata con pali recanti lampade da esterno e cinge l'appartamento su tre lati ed ha una superficie di circa 100 mq; dal lato nord est di detta corte, tramite alcuni gradini esterni, si scende verso la cantina posta al di sotto dell'appartamento, essa è composta da un primo locale dal quale poi si accede ad un secondo locale; l'altezza netta interna del locale cantina è di 1,8 m mentre la sua superficie complessiva è di 40 mq circa.

Confini appartamento (piano S1): distacco su strada pubblica (via N. Nicolini), edificio del Comune di Chieti (sede uffici urbanistica) su due lati, vano scala condominiale, salvo se altri.

Confini cantina (piano S2): terrapieno a due lati, corte esclusiva, salvo se altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2, interno App. 7, scala unica, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 195 sub. 9+11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: via Nicola Nicolini n. 11, piano: S1-S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione catastale Pratica n. CH0147060 in atti dal 15/11/2005

Coerenze: Confini appartamento: distacco su strada pubblica (via N. Nicolini), edificio del Comune di Chieti (sede uffici urbanistica) su due lati, vano scala condominiale, salvo se altri. Confini magazzino: terrapieno a due lati, corte esclusiva, salvo se altri.

I sub. 9 e 11 "graffati" costituiscono un'unica unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1964.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 80.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>18/11/2025</b>

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

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

Occupato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare, nella stima si è tenuto conto di tale aspetto applicando una decurtazione del 5% al valore nominale.



#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il costo di cancellazione delle formalità pregiudizievoli elencate è stato quantificato come segue: € 294 (di cui € 200 per imposta ipotecaria, € 35 bollo, € 59 taxa ipotecaria) per il pignoramento, mentre, per l'ipoteca: €35 per bollo, €59 per taxa ipotecaria ed €330 per imposta ipotecaria (pari a 0,5% del prezzo a base d'asta di €66.000). Infine si è applicato un arrotondamento finale di -507 € per tenere conto delle spese di voltura e arrotondamento finale del valore a base d'asta per il primo incanto.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/06/2010 a firma di Notaio Carabba Francesco ai nn. rep. 2500/1792 di repertorio, iscritta il 05/07/2010 a Chieti ai nn. 12761/2681, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 276000.

Importo capitale: 138000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/07/2025 a firma di Tribunale di Chieti- Unep di Chieti ai nn. rep. 1036 di repertorio, trascritta il 29/07/2025 a Chieti ai nn. 14750/11667, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

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:	<b>€ 600,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 5.000,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>125/1000</b>
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Il condominio è privo di tabelle	



millesimali pertanto le spese sono ripartite in parti uguali tra n. 8 appartamenti, pertanto con quota parte di 125/1000

Ulteriori avvertenze:

Come da comunicazione dell'Amministratore condominiale, gli oneri condominiali maturati alla data odierna ammontano ad euro 3.800,00 oltre spese legali, pertanto viene quantificata la somma complessiva di €5000.

Inoltre, sempre in base ad informativa da parte dell'Amministratore condominiale, le spese annue di gestione dell'immobile ammontano a circa 600 €/anno e non sono ad oggi deliberate spese straordinarie.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si attesta la continuità delle trascrizioni dei passaggi di proprietà nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2010), con atto stipulato il 30/06/2010 a firma di Notaio Carabba Francesco ai nn. 2499/1791 di repertorio, trascritto il 05/07/2010 a Chieti ai nn. 12760/8500

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2010), con atto stipulato il 30/06/2010 a firma di Notaio Carabba Francesco ai nn. 2499/1791 di repertorio, trascritto il 05/07/2010 a Chieti ai nn. 12760/8500

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED], con atto stipulato il 21/04/1961, trascritto il 17/01/1962 a Chieti ai nn. 514/470.

Eredità devoluta per testamento pubblico del notaio Cracchiolo del 05-05-1957. Si segnala diritto di usufrutto a [REDACTED]-1888

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] con atto stipulato il 13/09/2008, registrato il 04/09/2009 a Chieti ai nn. den. n. 16 vol. 999, trascritto il 08/10/2009 a Chieti ai nn. 19178/12595.

Si segnala accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] e [REDACTED] e contro [REDACTED] con atto Notaio Carabba Francesco del 30- 06-2010, rep. 2499/1791 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Chieti il 05- 07-2010 al n. 12759 del registro generale e al n. 8499 del registro particolare.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] con atto stipulato il 13/09/2008, registrato il 04/09/2009 a Chieti ai nn. den. n. 16 vol. 999, trascritto il 08/10/2009 a Chieti ai nn. 19178/12595.

Si segnala accettazione tacita di eredità a favore di [REDACTED] con atto Notaio Carabba Francesco del 30- 06-2010, rep. 2499/1791 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Chieti il 05- 07-2010 al n. 12759 del registro generale e al n. 8499 del registro



particolare.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Successivamente alla costruzione, avvenuta in epoca molto precedente al 01/09/1967, sono state effettuate opere di ampliamento nell'anno 1964 con trasformazione di una veranda in un vano chiuso adibito a cucina con sottostante cantina al secondo piano sottostrada, opere condonate ai sensi della Legge n. 47/1985.

Immobile privo del certificato di abitabilità/agibilità e della certificazione energetica.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in Sanatoria **N. C.E. San. Prot. n. 59164/7592**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di una cucina e di un ripostiglio, rilasciata il 26/07/2000 con il n. 59164/7592 di protocollo.

Immobile realizzato precedentemente al 01/09/1967, la Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. n. 59164/7592 in data 26 luglio 2000 è stata rilasciata per le opere di realizzazione di una cucina e di un ripostiglio ai sensi del condono di cui alla Legge n. 47/1985.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano dei Servizi vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 586 del 14/07/2008 - D.C.C. n. 61 del 23.08.2010 - D.C.C. n. 625 del 25.03.2014, l'immobile ricade in zona B. Norme tecniche di attuazione ed indici:

NTA Capo III, artt. 1-12

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'identificazione catastale completa è foglio 36, particella n. 195 sub. 9 graffato con sub. 11

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:



Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza certificazione energetica APE (normativa di riferimento: Decreto Legislativo 10/06/2020, n.48 che modifica il D.Lgs. 192/2005)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione APE

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione APE: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

BENI IN CHIETI VIA NICOLA NICOLINI 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CHIETI via Nicola Nicolini 11 per la quota di:

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

L'appartamento fa parte di un condominio abitativo di più ampia consistenza, accessibile da via Nicola Nicolini al civico n. 11.

La zona è centrale e ben servita, prossima alla villa Comunale ed al museo, inoltre, sempre a poca distanza vi è il belvedere della Civitella, in sostanza la zona ove è situato l'immobile è quella più appetibile dal punto di vista residenziale della città di Chieti ed è anche vicina al centro storico medioevale della città. L'edificio è di costruzione datata, antecedente al 1967 ma in buone condizioni esterne; l'appartamento si trova al primo piano sottostrada e comprende anche una corte esterna esclusiva su tre lati e una cantina al secondo livello sottostrada alla quale si accede dall'esterno tramite passaggio su detta corte esclusiva.

L'appartamento è composto da ingresso da vano scala condominiale, tramite il quale si accede ad un corridoio/disimpegno di superficie di circa 9 mq su cui si affacciano le varie stanze: si hanno tre stanze da letto di superficie 18 mq, 12,5 mq e 11,5 mq rispettivamente, un bagno di 3,5 mq ed una cucina abitabile di 10 mq con anteposto locale tinello-soggiorno di 12,7 mq. L'altezza netta interna è di 3,2 m.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione anche se risente della costruzione datata; in alcuni punti dei muri si notano macchie di umidità dovute a fenomeni di risalita per capillarità ma risolvibili con interventi di straordinaria manutenzione; le pareti sono intonacate e rifinite con finitura civile e tinteggiatura bianca; le finestre sono in alluminio di colore bianco e sono protette da persiane in legno a lamelle fisse; le porte interne sono tamburate ed il portoncino di ingresso è in legno. I pavimenti sono per la zona giorno (ingresso, sala/tinello e cucina) in marmo trani levigato, mentre per la zona notte in piastrelle di ceramica o marmette di scaglie di marmo levigate, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica, l'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante, l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa e caldaia per produzione contestuale di acqua



calda sanitaria.

Pur trattandosi di un piano sottostrada, le condizioni di illuminazione sono accettabili.

Accedendo alla corte esterna, si nota che essa è completamente recintata ed illuminata con pali recanti lampade da esterno e cinge l'appartamento su tre lati ed ha una superficie di circa 100 mq; dal lato nord est di detta corte, tramite alcuni gradini esterni, si scende verso la cantina posta al di sotto dell'appartamento, essa è composta da un primo locale dal quale poi si accede ad un secondo locale; l'altezza netta interna del locale cantina è di 1,8 m mentre la sua superficie complessiva è di 40 mq circa.

Confini appartamento (piano S1): distacco su strada pubblica (via N. Nicolini), edificio del Comune di Chieti (sede uffici urbanistica) su due lati, vano scala condominiale, salvo se altri.

Confini cantina (piano S2): terrapieno a due lati, corte esclusiva, salvo se altri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-S2, interno App. 7, scala unica, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 195 sub. 9+11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 553,90 Euro, indirizzo catastale: via Nicola Nicolini n. 11, piano: S1-S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione catastale Pratica n. CH0147060 in atti dal 15/11/2005

Coerenze: Confini appartamento: distacco su strada pubblica (via N. Nicolini), edificio del Comune di Chieti (sede uffici urbanistica) su due lati, vano scala condominiale, salvo se altri. Confini magazzino: terrapieno a due lati, corte esclusiva, salvo se altri.

I sub. 9 e 11 "graffati" costituiscono un'unica unità immobiliare

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1964.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono zona commerciale Chieti - Sambuceto -Pescara a circa 5 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica FTTH, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico, villa comunale, Museo D'Abruzzo, parco e



belvedere della Civitella.



SERVIZI

asilo nido

biblioteca

campo da calcio

campo da tennis

al di sopra della media



nella media



scarso



mediocre



centro commerciale	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 30 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 8 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
filobus distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da ingresso da vano scala condominiale, tramite il quale si accede ad un corridoio/disimpegno di superficie di circa 9 mq su cui si affacciano le varie stanze: si hanno tre stanze da letto di superficie 18 mq, 12,5 mq e 11,5 mq rispettivamente, un bagno di 3,5 mq ed una cucina abitabile di 10 mq con antepesto locale tinello-soggiorno di 12,7 mq. L'altezza netta interna è di 3,2 m.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione anche se risente della costruzione datata; in alcuni punti dei muri si notano macchie di umidità dovute a fenomeni di risalita per capillarità ma risolvibili con interventi di straordinaria manutenzione; le pareti sono intonacate e rifinite con finitura civile e tinteggiatura bianca; le finestre sono in alluminio di colore bianco e sono protette da persiane in legno a lamelle fisse; le porte interne sono tamburate ed il portoncino di ingresso è in legno. I pavimenti sono per la zona giorno (ingresso, sala/tinello e cucina) in



marmo trani levigato, mentre per la zona notte in piastrelle di ceramica o marmette di scaglie di marmo levigate, il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica, l'impianto elettrico è sottotraccia e funzionante, l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa e caldaia per produzione contestuale di acqua calda sanitaria.

Pur trattandosi di un piano sottostrada, le condizioni di illuminazione sono accettabili.

Accedendo alla corte esterna, si nota che essa è completamente recintata ed illuminata con pali recanti lampade da esterno e cinge l'appartamento su tre lati ed ha una superficie di circa 100 mq; dal lato nord est di detta corte, tramite alcuni gradini esterni, si scende verso la cantina posta al di sotto dell'appartamento, essa è composta da un primo locale dal quale poi si accede ad un secondo locale; l'altezza netta interna del locale cantina è di 1,8 m mentre la sua superficie complessiva è di 40 mq circa.

Confini appartamento (piano S1): distacco su strada pubblica (via N. Nicolini), edificio del Comune di Chieti (sede uffici urbanistica) su due lati, vano scala condominiale, salvo se altri.

Confini cantina (piano S2): terrapieno a due lati, corte esclusiva, salvo se altri.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre e persiane in legno realizzati in legno. Si consiglia sostituzione con infissi energeticamente più isolanti	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tetto a plafone in tegole, condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura in laterizio con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura acrilica. si consiglia intervento di isolamento termico e intonaco interno traspirante	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in massetto cementizio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in solaio interpiano	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portoncino in legno a due ante realizzato in legno massello	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane in legno realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco e pittura acrilica al quarzo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> scalinata condominiale interna con rivestimento in soglie in cemento e graniglia in pietra	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





CONSISTENZA:

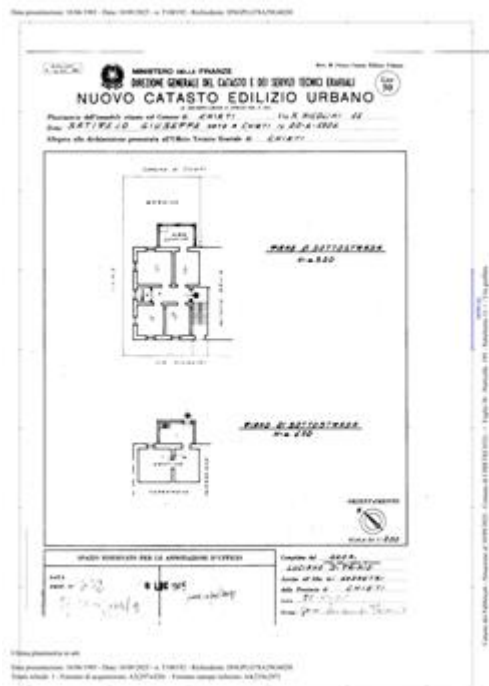
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
----------------	-------------	-------------



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 188/2014

Descrizione: Piena proprietà di porzione di fabbricato costituita da un appartamento ad uso abitazione, sito in Chieti alla Via Menotti Guzzi civ. 13, (già viale Amendola civ. 438), posto al quinto piano, a destra di chi sale le scale, composto da cinque vani più ingresso, corridoio, bagno, cucina, veranda e due balconi, con annesso vano cantina al piano seminterrato. , 1

Indirizzo: Via Menotti Guzzi, 13 Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 161.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 67.920,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 82.00 m

Numero Tentativi: 7



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/12/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 80/2018

Descrizione: Piena proprietà della unità immobiliare ad uso residenziale, ubicata al piano primo sottostrada, avente ingresso nel relativo pianerottolo dalla porta a sinistra per chi esce dall'ascensore, composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, wc e tre camere da letto, per una superficie commerciale complessiva di mq 122,00 oltre a due balconi di superficie complessiva di mq. 5.00, confinante con vano scala, vano ascensore, terrapieno di via Principessa di Piemonte, salvo altri, sito in Chieti Via Principessa di Piemonte 6, riportato al catasto fabbricati di detto comune al foglio 35 particella 1070 sub 23, categoria A/2, classe 1, vani 6,5, r.c. € 604,25 (aggiornamento al 18.10.2018). VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) , 1

Indirizzo: Via Principessa di Piemonte, 6 Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 124.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.432,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 104.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/06/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 54/2016

Descrizione: Appartamento in Comune di Chieti, provincia di Chieti, Via Martiri Lancianesi n° 1/A. ad uso di civile abitazione posto al secondo piano con ingresso dal civico 1/A contraddistinto con l'interno tredici (13) di superficie lorda pari a mq. 151,76 e superficie utile pari a mq. 132,34, composto da Ingresso, Soggiorno, Cucina, disimpegni, tre camere , bagno e w.c. oltre a tre balconi della superficie complessiva di mq. 26,20 e ripostiglio al 6° piano di mq. 13,50 , 1

Indirizzo: Via Martiri Lancianesi, 1/A Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 210.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 88.593,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 116.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/04/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 21/2011

Descrizione: Piena proprietà dell'appartamento sito al piano quarto o sottotetto composto da 5 vani. , 1

Indirizzo: Via Napee, 6 Francavilla Al Mare, CH

Superfici accessorie:



Prezzo: 62.500,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 135.104,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 152.00 m  
Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 24/09/2024  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1/2023

Descrizione: Unità abitativa posta ai piani primo e secondo di un fabbricato ad uso residenziale, così composta: - al piano primo da un corridoio di ingresso, un piccolo disimpegno, una cucina abitabile, una camera da letto con servizio igienico comunicante, oltre a tre piccoli balconcini di affaccio del tipo alla "romana"; - al piano secondo da un disimpegno a servizio degli ambienti, tre camere da letto, un servizio igienico, un locale di sgombero adibito a lavanderia ed un piccolo balcone che affaccia direttamente su Via Cauta. L'unità abitativa ha una superficie lorda pari a 152,70 mq. circa, i balconi hanno una superficie di 5,15 mq. , 1

Indirizzo: Via Cauta, 7 - 9 Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 137.100,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 77.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 152.00 m  
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 25/10/2017  
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 163/2015

Descrizione: unità immobiliare censita in catasto fabbricati, al foglio di mappa n° 35 particella n° 961, sub 21, categoria A/2 di consistenza pari a vani n° 6, e di cui alla rendita catastale di Euro 650,74. La medesima, è parte di un edificio più complesso ed articolato che si sviluppa su due diversi corpi di fabbricati, di cui il primo alla "scala A" che si affaccia sull'adiacente Corso Marrucino ed il secondo, di cui alla "scala B", ubicato sulla parte retrostante, con affaccio su corte interna a nord-est, e su area libera a sud-ovest e a sud-est. L'immobile si sviluppa su complessivi 110,00 mq. lordi di abitazione e complessivi 6,40 mq. lordi di balconi (n° 2) La distribuzione interna contempla i seguenti vani: ingresso/soggiorno; disimpegno; ripostiglio, camera letto singola; cucina/pranzo; bagno; camera letto matrimoniale. Il medesimo dovrà essere regolarizzato con SCIA onerosa in sanatoria e successivi adempimenti per rilascio del certificato di agibilità. , 1

Indirizzo: Corso Marrucino, 147/B Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 158.898,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 80.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 178.00 m  
Numero Tentativi: 4



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato consiste nel calcolo della superficie commerciale complessiva ragguagliata ottenuta dalla somma della superficie calpestabile dell'appartamento con la superficie della cantina calcolata con coefficiente di ragguaglio pari a 20% e superfici esterne calcolate con ragguaglio al 15% per i primi 25 mq e 5% per gli ulteriori mq; si ottiene pertanto la superficie commerciale di: 77,20 mq (appartamento) + 0,20\*40 mq (cantina) + 0,15 \* 100 mq = 100,2 mq che si approssima a 100 mq; tale superficie ragguagliata viene moltiplicata per il prezzo unitario di 850 €/mq e si perviene ad una valutazione di € 85.000,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 85.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 85.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In base ai valori medi del mercato immobiliare (Banca dati quotazione immobiliari) forniti dall'agenzia delle Entrate, considerando che la fascia di oscillazione va da 700 €/mq a 1050 €/mq, considerando che l'unità immobiliare si trova in condizioni buone sia sotto il profilo strutturale che per le rifiniture (salvo necessità di interventi di eliminazione di umidità di risalita su alcuni muri), considerato che trattasi di un piano sottostrada, si reputa congruo attribuire un valore di 850 €/mq. Il criterio di stima adottato consiste nel calcolo della superficie commerciale complessiva ragguagliata ottenuta dalla somma della superficie calpestabile dell'appartamento con la superficie della cantina calcolata con coefficiente di ragguaglio pari a 20% e superfici esterne calcolate con ragguaglio al 15% per i primi 25 mq e 5% per gli ulteriori mq; si ottiene pertanto la superficie commerciale di: 77,20 mq (appartamento) + 0,20\*40 mq (cantina) + 0,15 \* 100 mq = 100,2 mq che si approssima a 100 mq; tale superficie ragguagliata viene moltiplicata per il prezzo unitario di 850 €/mq e si perviene ad una valutazione di € 85.000,00. A tale cifra sono da attuare le decurtazioni per via delle quote condominiali insolute, come separatamente quantificate. Considerando il periodo di stagnazione del mercato immobiliare e la disponibilità di unità immobiliari nuove o già ristrutturate grazie ai bonus fiscali recentemente introdotti e potenziati, il sottoscritto perito estimatore ritiene improbabile che dalla vendita all'asta possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore del bene qui quantificato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Chieti, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. (osservatorio del mercato immobiliare) Anno 2024 - Semestre 2 Comune di Chieti zona Centrale/CENTRO STORICO B1 zona catastale 1

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni



eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	85.000,00	85.000,00
				<b>85.000,00 €</b>	<b>85.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile deve essere venduto in unico lotto e non è divisibile.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: € **4.250,00**

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **80.250,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: € **8.025,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **718,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € **5.000,00**

Arrotondamento del valore finale: € **507,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **66.000,00**

data 18/11/2025

il tecnico incaricato  
Dr. Ing. Pierluigi D'Angelo

