



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

22/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:

Avv. Andrea Ferrone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/06/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Angelo Mancini

CF: MNCNGL72E02C632D

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

telefono: 3473112692

email: Ingegnere.mancini@gmail.com

PEC: angelo.mancini2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO via Pietro Nenni 138, della superficie commerciale di **111,53** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è una porzione di un fabbricato di civile abitazione situato sulla viabilità principale, via P. Nenni, del Comune di San Giovanni Teatino. Si trova al piano secondo sottotetto, non è presente l'ascensore. Sul fronte principale, lato SE, c'è un balcone esteso per tutta la lunghezza che è stato coperto con una tettoia (in abuso). La superficie dell'appartamento è di circa 107 mq, il balcone è di circa 18 mq. E' presente solo un'altra parete finestrata, lato SW. L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno di circa 34 mq, una cucina da 6,5 mq, tre camere da letto (rispettivamente di 14,7-11,5-12,95 mq), un bagno di 4 mq, un wc di 5,1 mq, un ripostiglio di 1,75 mq e un corridoio di 4,8 mq. L'immobile non è stato realizzato con fondi e/o finanziamenti pubblici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 5, scala B, ha un'altezza interna di Variabile da 214 cm a 302 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 50 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 587,47 Euro, indirizzo catastale: via Nenni n. 138, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2023 Pratica n. CH0106484 in atti dal 18/12/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 106484.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.215,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.295,26
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'immobile risulta occupato dal debitore, che ivi ha l'abitazione principale e anche la residenza.
Il debitore è in regime di comunione dei beni con la coniuge, tuttavia c'è stata separazione giudiziale con sentenza emessa nell'anno 2021

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 18/09/2001 ai nn. 14119, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 144607,93.

Importo capitale: 72303,97.

Ipoteca rinnovata in data 17/08/2021 con Iscrizione n. 1554

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 17/08/2021 ai nn. 1554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 144607,93.

Importo capitale: 72303,97.

Rinnovazione della Trascrizione del 18/09/2001 RP 10787

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 13/03/2025 a Chieti ai nn. 3681, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Quota 1/2

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:

€. 500,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.570,24**

Ulteriori avvertenze:

Si specifica che l'edificio, ad oggi, non è dotato di ascensore, tuttavia l'assemblea condominiale si è già espressa favorevolmente per l'installazione di un ascensore/montacarichi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi - Compravendita, con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Bulferi Giovanni ai nn. 131362 di repertorio, trascritto il 18/09/2001 ai nn. 10787

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi - Compravendita, con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Bulferi Giovanni ai nn. 131362 di repertorio, trascritto il 18/09/2001 ai nn. 10787

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **5834**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di 3 fabbricati per negozi e abitazioni, presentata il 25/11/1974 con il n. 8 di protocollo, rilasciata il 17/02/1975 con il n. 5834 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **562**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/12/1986 con il n. 1356 di protocollo, rilasciata il 09/06/1993 con il n. 562 di protocollo, agibilità del 31/07/1996 con il n. 413 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Box auto

Variante in sanatoria N. **906**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 28/08/1992 con il n. 1370 di protocollo, rilasciata il 21/11/1994 con il n. 906 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 - Aree da completare "Urbanizzate". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Uf = 0,60 mq/mq - Ic = 35% - Io = 70% - Ip = 30% - H = 13,50 m - ds = 5,00 m - dc = 5,00 m - df = 10,00 m - Sm = 400 mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Il tramezzo divisorio della cucina è stato parzialmente demolito; 2) E' presente una tettoia a copertura non autorizzata del balcone sul prospetto su via Nenni. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso a costruire

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri amministrativi: €.600,00
- Spese tecniche: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a appartamento



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA PIETRO NENNI 138

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO via Pietro Nenni 138, della superficie commerciale di **111,53** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

L'appartamento è una porzione di un fabbricato di civile abitazione situato sulla viabilità principale, via P. Nenni, del Comune di San Giovanni Teatino. Si trova al piano secondo sottotetto, non è presente l'ascensore. Sul fronte principale, lato SE, c'è un balcone esteso per tutta la lunghezza che è stato coperto con una tettoia (in abuso). La superficie dell'appartamento è di circa 107 mq, il balcone è di circa 18 mq. E' presente solo un'altra parete finestrata, lato SW. L'appartamento è costituito da un ampio soggiorno di circa 34 mq, una cucina da 6,5 mq, tre camere da letto (rispettivamente di 14,7-11,5-12,95 mq), un bagno di 4 mq, un wc di 5,1 mq, un ripostiglio di 1,75 mq e un corridoio di 4,8 mq. L'immobile non è stato realizzato con fondi e/o finanziamenti pubblici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno 5, scala B, ha un'altezza interna di Variabile da 214 cm a 302 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 50 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 587,47 Euro, indirizzo catastale: via Nenni n. 138, piano: 2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2023 Pratica n. CH0106484 in atti dal 18/12/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 106484.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2001.



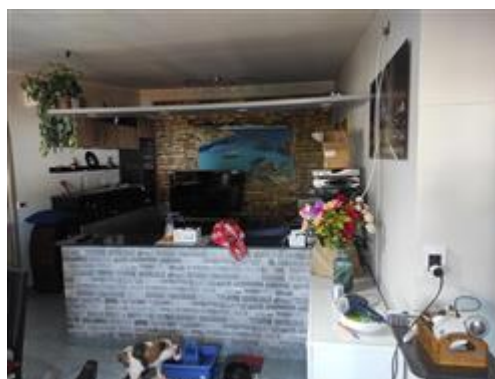
Prospetto SE su via P. Nenni



Appartamento al piano secondo sottotetto



Prospetto SW





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Pescara, Chieti). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

centro commerciale

ottimo

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4 Km

buono

autostrada distante 1,5 Km

buono

superstrada distante 1 Km

buono

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:

al di sopra della media

luminosità:

al di sopra della media

qualità degli impianti:

al di sopra della media

qualità dei servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il portoncino di accesso è in legno tamburato, privo di serratura di sicurezza; la pavimentazione è in gres, le pareti sono tinteggiate. Sono presenti gli impianti idrotermosanitario, elettrico, Idrico, televisivo. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a metano da 24 Kw, e collettori complanari con elementi radianti in alluminio. E' presente anche un climatizzatore. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: Portoncino realizzato in legno tamburato

al di sopra della media

infissi esterni: finestre realizzati in alluminio e vetrocamera

buono

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato

buono

manto di copertura: realizzato in laterocemento
pareti esterne: costruite in laterizio con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco e tinteggiatura
pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: standard
condizionamento: inverter con alimentazione a rete elettrica
energia solare: pannelli solari utilizzato per privata
elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in calcestruzzo

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Pianerottolo di accesso



Balcone



CLASSE ENERGETICA:



[239,8 KWh/m²/anno]

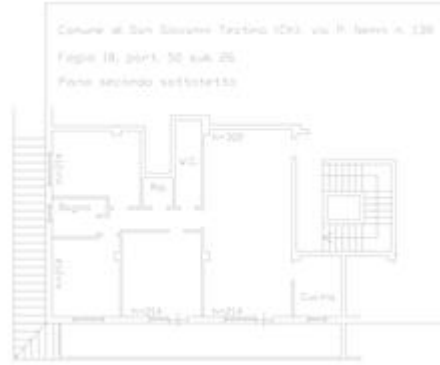
Certificazione APE N. - registrata in data 04/06/2025

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	107,00	x	100 %	=	107,00
Balcone	18,10	x	25 %	=	4,53
Totale:	125,10				111,53



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/06/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 120/2021

Descrizione: Appartamento sito al piano terzo senza ascensore di una palazzina di tre piani in buono stato di conservazione, della superficie lorda di circa mq.132, oltre a posto auto scoperto della superficie di circa mq.13 sito in cortile condominiale con accesso dalla Via Pietro Nenni., 1

Indirizzo: Via Via Pietro Nenni, 121 San Giovanni Teatino, CH

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.500,00 pari a 773,68 Euro/mq

Valore Ctu: 130.600,00 pari a: 1.374,74 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 97.950,00 pari a: 1.031,05 Euro/mq

Distanza: 573.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/06/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento di civile abitazione

Indirizzo: via nenni n. 218

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.030,53 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/06/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: appartamento di civile abitazione

Indirizzo: via Nenni n. 105

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 934,07 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Tipo

Indirizzo: via Nenni

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 128.000,00 pari a 1.280,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: tipo

Indirizzo: via Nenni

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Le fonti di informazione per effettuare la stima sono state: agenzie

immobiliari, riviste del settore, informazioni desunte da recenti compravendite, banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Eseguito questo primo inquadramento, si è perfezionato il raffronto esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche è stata analizzata la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, gli asservimenti, il terreno circostante, il possibile utilizzo, ecc.; fra le condizioni estrinseche si è considerata la localizzazione, la tipologia di edificato, le possibili ricadute di interesse sul bene oggetto del lotto. Inoltre si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, dell'ubicazione del bene, dell'età dei fabbricati, della consistenza dimensionale, della destinazione d'uso, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile pignorato, delle caratteristiche costruttive, delle autorizzazioni edilizie, dei servizi generali presenti nella zona.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	128.000,00	130.000,00	135.000,00	170.000,00
Consistenza	111,52	100,00	100,00	131,00	182,00
Data [mesi]	0	5,00	5,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.280,00	1.300,00	1.030,53	934,07
Manutenzione	8,00	8,00	8,00	6,00	6,00
ascensore	8,00	8,00	8,00	6,00	6,00
efficienza energetica	8,00	8,00	8,00	6,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	934,07	934,07	934,07	934,07
Manutenzione	2,5 %	3.200,00	3.250,00	3.375,00	4.250,00
ascensore	2,5 %	3.200,00	3.250,00	3.375,00	4.250,00

efficienza energetica	5 %	6.400,00	6.500,00	6.750,00	8.500,00
-----------------------	-----	----------	----------	----------	----------

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	128.000,00	130.000,00	135.000,00	170.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	10.760,44	10.760,44	-18.195,60	-65.832,97
Manutenzione	0,00	0,00	6.750,00	8.500,00
ascensore	0,00	0,00	6.750,00	8.500,00
efficienza energetica	0,00	0,00	13.500,00	17.000,00
Prezzo corretto	138.760,44	140.760,44	143.804,40	138.167,03

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **140.373,08**

Divergenza: 3,92% < **20%**

La valutazione finale propone un valore unitario pari a € 1.258,73, in linea con i valori medi della zona per la stessa tipologia di immobile.

Considerato che l'immobile risulta abitazione principale dell'esecutato, che l'esecutato ha la piena proprietà per la quota di 1/2 e che, quindi, l'esecuzione riguarda tale quota, il sottoscritto ritiene poco probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 111,52 x 1.258,73 = **140.373,57**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Qualità delle finiture e stato di manutenzione del complesso immobiliare	-9.826,15

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.547,42**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.273,71**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato del bene è il seguente:

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

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

Eseguito questo primo inquadramento, si è perfezionato il raffronto esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche è stata analizzata la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, gli asservimenti, il terreno circostante, il possibile utilizzo, ecc.; fra le condizioni estrinseche si è considerata la localizzazione, la tipologia di edificato, le possibili ricadute di interesse sul bene oggetto del lotto. Inoltre si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, dell'ubicazione del bene, dell'età dei fabbricati, della consistenza dimensionale, della destinazione d'uso, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile pignorato, delle caratteristiche costruttive, delle autorizzazioni edilizie, dei servizi generali presenti nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di San Giovanni Teatino, agenzie: Chieti e San Giovanni Teatino, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate di Chieti, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	111,52	0,00	130.547,42	65.273,71
				130.547,42 €	65.273,71 €

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 1.958,21
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.100,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.215,50

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:	€. 350,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 4.570,24

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:	€. 55.295,26

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 22/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B box singolo a SAN GIOVANNI TEATINO via Pietro Nenni 138, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rimessa al piano seminterrato di un immobile di maggiore consistenza. Le dimensioni nette interne sono di 4,46 m x 2,95 m per un'altezza di 2,65 m. E' presente una apertura verso l'esterno da 65 x 65 cm. L'accesso è agevole tramite varco condominiale e accesso privato protetto da serranda metallica. Si specifica che la rimessa non è dotata di forniture. L'immobile non è stato realizzato con fondi e/o finanziamenti pubblici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala C, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 50 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: via Nenni n. 138, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/02/2023 Pratica n. CH0010762 in atti dal 15/02/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10762.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.435,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.085,75
Data di conclusione della relazione:	05/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Il debitore è in regime di comunione dei beni con la coniuge, tuttavia c'è stata separazione giudiziale

con sentenza emessa nell'anno 2021

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, iscritta il 18/09/2001 ai nn. 14119, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 144607,93.

Importo capitale: 72303,97.

Ipoteca rinnovata in data 17/08/2021 con Iscrizione n. 1554

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 17/08/2021 ai nn. 1554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 144607,93.

Importo capitale: 72303,97.

Rinnovazione della Trascrizione del 18/09/2001 RP 10787

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/03/2025 a Chieti ai nn. 3681, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Quota 1/2

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:	€. 150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.570,24

Ulteriori avvertenze:

Si specifica che le spese condominiali indicate sono da imputare congiuntamente all'appartamento di maggiore consistenza del debitore e oggetto della presente procedura esecutiva.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi - Compravendita, con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Bulferi Giovanni ai nn. 131362 di repertorio, trascritto il 18/09/2001 ai nn. 10787

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi - Compravendita, con atto stipulato il 14/09/2001 a firma di Bulferi Giovanni ai nn. 131362 di repertorio, trascritto il 18/09/2001 ai nn. 10787

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **5834**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di 3 fabbricati per negozi e abitazioni, presentata il 25/11/1974 con il n. 8 di protocollo, rilasciata il 17/02/1975 con il n. 5834 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **562**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/12/1986 con il n. 1356 di protocollo, rilasciata il 09/06/1993 con il n. 562 di protocollo, agibilità del 31/07/1996 con il n. 413 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Box auto

Variante in sanatoria N. **906**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 28/08/1992 con il n. 1370 di protocollo, rilasciata il 21/11/1994 con il n. 906 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 - Aree da completare "Urbanizzate". Norme tecniche di attuazione ed indici:

Uf = 0,60 mq/mq - Ic = 35% - Io = 70% - Ip = 30% - H = 13,50 m - ds = 5,00 m - dc = 5,00 m - df = 10,00 m - Sm = 400 mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA PIETRO NENNI 138

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SAN GIOVANNI TEATINO via Pietro Nenni 138, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Rimessa al piano seminterrato di un immobile di maggiore consistenza. Le dimensioni nette interne sono di 4,46 m x 2,95 m per un'altezza di 2,65 m. E' presente una apertura verso l'esterno da 65 x 65 cm. L'accesso è agevole tramite varco condominiale e accesso privato protetto da serranda metallica. Si specifica che la rimessa non è dotata di forniture. L'immobile non è stato realizzato con fondi e/o finanziamenti pubblici.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala C, ha un'altezza interna di 265 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 50 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: via Nenni n. 138, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/02/2023 Pratica n. CH0010762 in atti dal 15/02/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10762.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975 ristrutturato nel 2001.



Rimessa prospetto NW





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Pescara, Chieti). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

centro commerciale

ottimo

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 4 Km

buono

autostrada distante 1,5 Km

buono

superstrada distante 1 Km

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

livello di piano:

al di sotto della media

stato di manutenzione:

nella media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La seeranda di accesso è in metallo, la pavimentazione è in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Non sono presenti impianti.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: Serranda realizzato in metallo

nella media

infissi esterni: finestra realizzati in metallo

nella media

pavimentazione interna: realizzata in gres

buono

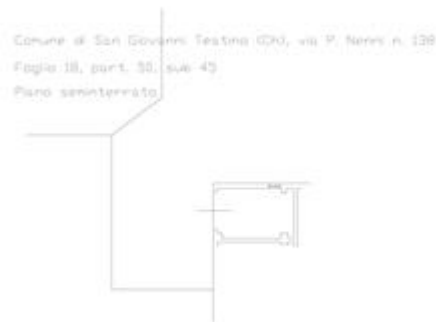
porcellanato

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
Box auto	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Tipo

Indirizzo: via Nenni

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.475,00 pari a 965,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/01/2025

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare

Descrizione: tipo

Indirizzo: via Nenni

Superfici principali e secondarie: 15

Superfici accessorie:

Prezzo: 13.900,00 pari a 926,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

Le fonti di informazione per effettuare la stima sono state: agenzie immobiliari, riviste del settore, informazioni desunte da recenti compravendite, banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Eseguito questo primo inquadramento, si è perfezionato il raffronto esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche è stata analizzata la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, gli asservimenti, il terreno circostante, il possibile utilizzo, ecc.; fra le condizioni estrinseche si è considerata la localizzazione, la tipologia di edificato, le possibili ricadute di interesse sul bene oggetto del lotto. Inoltre si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, dell'ubicazione del bene, dell'età dei fabbricati, della consistenza dimensionale, della destinazione d'uso, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile pignorato, delle caratteristiche costruttive, delle autorizzazioni edilizie, dei servizi generali presenti nella zona.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	14.475,00	13.900,00
Consistenza	17,00	15,00	15,00
Data [mesi]	0	5,00	5,00
Prezzo unitario	-	965,00	926,67
Manutenzione	6,00	8,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	926,67	926,67
Manutenzione	2,5 %	361,88	347,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	14.475,00	13.900,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	1.853,33	1.853,33
Manutenzione	-723,75	-695,00
Prezzo corretto	15.604,58	15.058,33

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **15.331,46**

Divergenza: 3,50% < **20%**

La valutazione finale propone un valore unitario pari a € 901,85 in linea con i valori medi della zona per la stessa tipologia di immobile.

Considerato che l'esecutato ha la piena proprietà per la quota di 1/2 e che, quindi, l'esecuzione riguarda tale quota, il sottoscritto ritiene poco probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 901,85 = **15.331,45**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 15.331,45**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.665,73**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato del bene è il seguente:

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

Le fonti di informazione per effettuare la stima sono state: agenzie immobiliari, riviste del settore, informazioni desunte da recenti compravendite, banca dati dell'Agenzia delle Entrate. Eseguito questo primo inquadramento, si è perfezionato il raffronto esaminando le condizioni intrinseche che hanno più influenza sul probabile valore di mercato. Fra le condizioni intrinseche è stata analizzata la maggiore o minore rispondenza allo scopo cui il bene è destinato, gli asservimenti, il terreno circostante, il possibile utilizzo, ecc.; fra le condizioni estrinseche si è considerata la localizzazione, la tipologia di edificato, le possibili ricadute di interesse sul bene oggetto del lotto. Inoltre si è tenuto conto delle effettive possibilità di realizzo, dell'ubicazione del bene, dell'età dei fabbricati, della consistenza dimensionale, della destinazione d'uso, delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile pignorato, delle caratteristiche costruttive, delle autorizzazioni edilizie, dei servizi generali presenti nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di San Giovanni Teatino, agenzie: Chieti e San Giovanni Teatino, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate di Chieti, ed inoltre: Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	box singolo	17,00	0,00	15.331,45	7.665,73
				15.331,45 €	7.665,73 €

Riduzione del **3%** per lo stato di occupazione: **€. 229,97**

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.435,75**

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: **€. 350,00**

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: **€. 7.085,75**

data 05/06/2025

il tecnico incaricato
ing. Angelo Mancini