



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

19/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

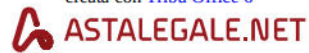
DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ugo Iezzi

CF:ZZIGUO61H19C632B
con studio in CHIETI (CH) Viale B. Croce 305
telefono: 0871562158
email: ugo.iezzi@gmail.com
PEC: ugo.iezzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 19/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a SAN GIOVANNI TEATINO Via Chiacchiaretta 68, frazione Sambuceto, della superficie commerciale di **274,19** mq per la quota di:

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

Si tratta di una porzione di villino bifamiliare in San Giovanni Teatino (CH), frazione Sambuceto, Via Chiacchiaretta civico n. 68. La località di San Giovanni Teatino è posta a metà strada tra le città di Chieti e Pescara; il suo centro storico è situato sulla sommità di una collina, ma la sua frazione principale, denominata Sambuceto, sorge lungo la Strada Statale Tiburtina ed è attraversata anche dalla ferrovia Pescara - Roma e dall'Asse Attrezzato Chieti - Pescara che corre in modo all'incirca parallelo alla Strada Statale citata. La frazione di Sambuceto, insieme a quella vicina di Dragonara, comprende una ricca zona commerciale, posta ad ovest dell'Asse Attrezzato, tra il tracciato di questo e il Fiume Pescara. Tale zona commerciale vede la presenza di un importante centro Ipercoop, marchi come Media World, Obi, Leroy Merlin, Pittarello e altri ancora: Nel territorio di San Giovanni Teatino sorgono inoltre Ikea e Decathlon, posti presso il casello dell'autostrada A14. Sempre nel territorio di San Giovanni Teatino, al confine con quello di Pescara, si trova l'Aeroporto d'Abruzzo. La Via Chiacchiaretta è una traversa della Strada Statale Tiburtina, nel tratto in cui questa attraversa il centro della frazione, e si dirige verso la zona commerciale e verso il perimetro dell'aeroporto; gli immobili oggetto della presente sorgono lungo una traversa privata di detta via distante poche decine di metri dalla pista di decollo dell'aeroporto. Si tratta di una zona nella quale si trovano anche altri immobili di caratteristiche simili.

Gli immobili in oggetto sono costituiti da un appartamento e un box uso rimessa, con annessa corte sulla quale insistono, che formano la metà di una villetta bifamiliare edificata agli inizi degli anni '90 del 1900.

La villetta è articolata in tre piani fuori terra, di cui uno sottotetto e comprende un'abitazione che si compone in piano terra, rialzato di tre gradini rispetto alla corte, di un locale destinato a cucina rustica (da considerare come taverna non abitabile), alla quale si accede direttamente dall'area esterna, un altro locale utilizzato come cucina, oltre a bagno e disimpegno; detti vani sono tutti posti allo stesso livello (ad eccezione del piccolo disimpegno avente quota di pavimento leggermente più alta di cm. 10). Con una rampa di scala si raggiunge la zona giorno del primo piano composta da ampio soggiorno e da cucina; il soggiorno comprende anche la zona dell'ingresso principale dell'abitazione raggiungibile dalla corte mediante una gradinata esterna; il piano gode di ampi terrazzi che si svolgono su due lati del fabbricato, oltre che di altri balconi più piccoli a servizio delle camere da letto. Dal soggiorno, con altra rampa di scale si raggiunge la zona notte, che si compone di due camere, due bagni, disimpegno e dei balconi già citati. La zona giorno e la zona notte del primo piano sono quindi poste su piani sfalsati di una rampa di sei gradini.

Con altra rampa interna si raggiunge il piano sottotetto, ancora posto su due livelli sfalsati di una rampa e che comprende, nella zona a quota inferiore, due locali di sgombero e un servizio igienico. Dai due locali di sgombero, aventi altezza massima al colmo di ml. 3,75 e minima di ml. 1,93, si accede a due locali ad uso ripostiglio, aventi altezza ridotta (min. ml. 0,70, max ml. 2,00 circa); la zona a quota più alta si compone sostanzialmente di unico ampio locale avente altezza massima al colmo di ml. 2,75 circa e minima di circa ml. 0,75; in corrispondenza di tale posizione sono in opera

pannelli in cartongesso che separano le zone di altezza ancora inferiore.

Ancora al piano terra si trovano un ampio garage e un locale uso cantina, aventi altezza utile interna di ml. 2,15 circa. Il garage è provvisto di ampia apertura di accesso munita di porta basculante.

L'area esterna di pertinenza è interamente recintata ed è ben sistemata a verde e in parte pavimentata, sulla quale insiste piccola tettoia di circa mq. 5 e altezza media di ml. 1,80, a confine con le proprietà adiacenti, non accatastata, a struttura precaria in ferro, che andrà rimossa.

Descrizione sintetica dell'immobile ai fini della formazione del lotto:

immobile in San Giovanni Teatino, loc. Sambuceto, Via Chiacchiaretta 68, costituito da porzione di villino bifamiliare con annessa corte di pertinenza, e composto da abitazione comprendente una "cucina rustica" (taverna) non abitabile, un vano uso cucina, oltre accessori e cantina in pianterreno, tre vani ed accessori in piano primo con terrazzo e balconi, locali non abitabili in piano secondo, nonché locale uso rimessa della consistenza catastale di mq. 45 in piano terra e piccola tettoia di circa mq. 5 insistente sulla corte; a confine con strada privata di accesso, propr. *** DATO OSCURATO *** , propr. *** DATO OSCURATO *** , propr. *** DATO OSCURATO *** e altri, salvo altri; contraddistinto in Catasto fabbricati al foglio 8, particella n. 1303 sub 4, Via Chiacchiaretta 62, piani T-1-2, Cat. A/7, cl. 1, vani 9,5, R. C. € 1177,52 (l'abitazione con la cantina) e n. 1303 sub 3, Via Chiacchiaretta 62, piano T, Cat. C/6, cl. 2, mq. 45, R. C. € 118,53 (la rimessa).

Gli immobili presentano alcune difformità sanabili mentre la piccola tettoia deve essere rimossa; l'abitazione presenta difformità catastale regolarizzabile.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1303 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 118,53 Euro, indirizzo catastale: Via Chiacchiaretta 62, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 8 particella 1303 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 1.177,52 Euro, indirizzo catastale: Via Chiacchiaretta 62, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 0.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	274,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 394.368,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 372.000,00
Data di conclusione della relazione:	14/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO ***.
*** DATO OSCURATO *** Immobile in possesso ed abitato dai genitori dei debitori, Signori *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , in forza di contratto di comodato gratuito, datato 18/10/2006, munito di timbro postale del 20/10/2006, registrato a Pescara al n. 1074/2024 in data 13/06/2024. - Si ritiene che tale contratto non sia opponibile all'acquirente dell'immobile

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Storia catastale

Particella f. 8 n. 1303 sub 3, Via Chiacchiaretta n. 62, piano T, Cat. C/6, cl. 2, mq. 45, Sup. tot. mq. 50. R. C. € 118,53; proviene dalla stessa particella n. 1303 sub 3 per variazione nel classamento n. 80/B del 06/05/1999; pervenuta dalla costituzione in data 30/08/1993 n. B01834. Quanto alle intestazioni: oggi in testa a *** DATO OSCURATO *** , nata a Ortona il *** DATO OSCURATO *** propr. per 1/2 in separazione dei beni e *** DATO OSCURATO *** nato a Ortona il *** DATO OSCURATO *** , propr. per 1/2 in separazione; pervenuto per volta n. 13418/2006 in forza di Atto Not. M. Faieta del 14/07/2006 Rep. n. 5123 da *** DATO OSCURATO *** , nata ad Alanno il *** DATO OSCURATO *** propr. per 12/18, *** DATO OSCURATO *** , nato a Busto Arsizio il *** DATO OSCURATO *** , propr. per 2/18, *** DATO OSCURATO *** , nato a Busto Arsizio il *** DATO OSCURATO *** , propr. per 2/18, *** DATO OSCURATO *** , nata a Busto Arsizio il *** DATO OSCURATO *** , propr. per 2/18; a tale intestazione era pervenuto da *** DATO OSCURATO *** , nato a Caltanissetta il *** DATO OSCURATO *** per volta n. 15018/2006, Successione a *** DATO OSCURATO *** reg. il *** DATO OSCURATO *** a Busto Arsizio al n. 465 Vol. 2006. Alla detta intestazione il bene risultava per costituzione n. B01834 del 30/08/1993

Particella f. 8 n. 1303 sub 4, Via Chiacchiaretta n. 62, piani T-1-2, Cat. A/7, cl. 1, vani 9,5, Sup. catastale. mq. 245. R. C. € 1177,52; proviene dalla stessa particella n. 1303 sub 4 per variazione toponomastica n. 49366 del 09/07/2014; proveniva dalla stessa particella per variazione nel classamento n. 3377 del 30/04/2008; proveniva dalla particella n. 1303 sub 2 per variazione n. 6043 del 30/04/2007 per diversa distribuzione degli spazi interni; pervenuta per variazione nel classamento n. 80/B del 06/05/1999; pervenuta dalla costituzione in data 30/08/1993 n. B01834. Quanto alle intestazioni: oggi in testa a *** DATO OSCURATO *** nata a Ortona il *** DATO OSCURATO *** propr. per 1/2 in separazione dei beni e *** DATO OSCURATO *** nato a Ortona il *** DATO OSCURATO *** , propr. per 1/2 in separazione; pervenuto per volta n. 13418/2006 in forza di Atto Not. M. Faieta del 14/07/2006 Rep. n. 5123 da *** DATO OSCURATO *** , nata ad Alanno il *** DATO OSCURATO *** propr. per 12/18, *** DATO OSCURATO *** , nato a Busto Arsizio il *** DATO OSCURATO *** , propr. per 2/18, *** DATO OSCURATO *** , nato a Busto Arsizio il *** DATO OSCURATO *** , propr. per 2/18, *** DATO OSCURATO *** , nata a Busto Arsizio il *** DATO OSCURATO *** , propr. per 2/18; a tale intestazione era pervenuto da *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , nato a Caltanissetta il *** DATO OSCURATO *** per volta n. 15018/2006, Successione a *** DATO OSCURATO *** reg. il 06/07/2006 a Busto Arsizio al n. 465 Vol. 2006. Alla detta intestazione il bene risultava per costituzione n. B01834 del 30/08/1993

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/09/2012 a firma di Tribunale di Pescara ai nn. 2603 di repertorio, iscritta il 27/06/2013 a Chieti ai nn. 11214 R. G. e 1120 R. P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

Importo ipoteca: 75000.

Importo capitale: 68826,12.

La formalità è riferita solamente a particelle f. 8 n. 1303 sub 3 e 1303 sub 4

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/09/2011 a firma di Tribunale di Pescara ai nn. 2180 di repertorio, iscritta il 08/08/2012 a Chieti ai nn. 14099 R. G. e 1483 R. P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario - Verbale di separazione consensuale omologato.

Importo ipoteca: 108000.

Importo capitale: 108000.

La formalità è riferita solamente a particelle f. 8 n. 1303 sub 3 e n. 1303 sub 4

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/06/2011 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1144 di repertorio, iscritta il 28/06/2011 a Chieti ai nn. 11140 R. G. e 1790 R. P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 120000.

Importo capitale: 80915,08.

La formalità è riferita solamente a particelle f. 8 n. 1303 sub 3 e sub 4

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/07/2006 a firma di Not. Marco Faieta ai nn. 5124 di repertorio, iscritta il 03/08/2006 a Chieti ai nn. 19973 R. G. e 4611 R. P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 390000.

Importo capitale: 260000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a particelle f. 8 n. 1303 sub 2 (da cui deriva sub 4) e 1303 sub 3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2025 a firma di UNEP Tribunale di Chieti ai nn. 85 di repertorio, trascritta il 07/03/2025 a Chieti ai nn. 4357 RG 3372 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario .

La formalità è riferita solamente a f. 8 n. 1303 sub 4 (ex sub 2) e n. 1303 sub 3

pignoramento, stipulata il 15/06/2024 a firma di UNEP Tribunale di Chieti ai nn. 750 di repertorio, trascritta il 28/06/2024 a Chieti ai nn. 12232 R. G. e 9543 R. P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a particella f. 8 n. 1303 sub 4

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:	€. 3.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è costituito da porzione di villetta bifamiliare, del tutto indipendente, e pertanto non fa parte di un condominio.

Si segnala la seguente circostanza. Per accedere all'immobile in oggetto è necessario percorrere una traversa che si diparte dalla Via Chiacchiaretta. Tale traversa, come confermato anche da quanto comunicato dal Comune di San Giovanni Teatino, è strada privata, costituita dalla particella f. 8 n. 1300, e non inclusa nelle strade comunali.

Per di più la particella n. 1303, sulla quale insiste il fabbricato oggetto della presente procedura, è separata da detta strada privata, per la sua intera lunghezza, dalla particella f. 8 n. 1304, di proprietà dei danti causa degli attuali debitori e tuttora in testa agli stessi danti causa, in quanto non ceduta ai debitori con l'atto di provenienza per Not. M. Faieta del 14/07/2006 Rep. n. 5123.

L'immobile è quindi in teoria, al momento, separato dalla strada di accesso da particella di altra proprietà, essendo peraltro anche detta strada di accesso di altra proprietà. Si osserva tuttavia come l'accesso sia regolarmente esercitato, il possesso dell'immobile sia stato concesso dagli stessi danti causa proprietari della particella n. 1304 descritta, e che nel prossimo mese di luglio si compiranno i venti anni dall'atto di compravendita citato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Manca continuità delle trascrizioni non essendo stata trascritta accettazione di eredità in morte di * DATO OSCURATO *** , deceduto in epoca ancora entro il ventennio**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 14/07/2006), con atto stipulato il 14/07/2006 a firma di Not. Marco Faieta ai nn. 5123 di repertorio, trascritto il 03/08/2006 a Chieti ai nn. 19972/13418

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 14/07/2006), con atto stipulato il 14/07/2006 a firma di Not. M. Faieta ai nn. 5123 di repertorio, trascritto il 03/08/2006 a Chieti ai nn. 19972/13418

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 18/05/2006), con atto stipulato il 18/05/1987 a firma di Not. F. Anchini ai nn. 24472 di repertorio, registrato il 19/08/1987 a Pescara ai nn. 92, trascritto il 17/06/1987 a Chieti ai nn. 8754/7208.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 18/05/2006), con atto stipulato il 18/05/1987 a firma di Not. F. Anchini ai nn. 24472 di repertorio, registrato il 17/09/1987 a Pescara ai nn. 92, trascritto il 17/06/1987 a Chieti ai nn. 8754/7208.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/9 (dal 18/05/2006 fino al 14/07/2006), registrato il 06/07/2006 a Busto Arsizio ai nn. 465/2006, trascritto il 17/11/2006 a Chieti ai nn. 30225/20163.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9 (dal 18/05/2006 fino al 14/07/2006), registrato il 06/07/2006 a Busto Arsizio ai nn. 465/2006, trascritto il 17/11/2006 a Chieti ai nn. 30225/20163.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9 (dal 18/05/2006 fino al 14/07/2006), registrato il 06/07/2006 a Busto Arsizio ai nn. 465/2006, trascritto il 17/11/2006 a Chieti ai nn. 30225/20163. [redacted] to a Caltanissetta il 02/08/1935, deceduto il 18/05/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9 (dal 18/05/2006 fino al 14/07/2006), registrato il 06/07/2006 a Busto Arsizio ai nn. 465/2006, trascritto il 17/11/2006 a Chieti ai nn. 30225/20163. [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Va osservato che nei progetti presentati è stato computato il volume anche del sottotetto, che è stato considerato poi come non abitabile.

Allo stesso modo è stato conteggiato il volume dei locali in piano terra costituiti da "cucina rustica", e cucina (indicata nella piantina catastale come ripostiglio) con i relativi vani accessori. Anche la "cucina rustica" va però considerata come non abitabile. Essa infatti, pur avendo altezza adeguata (ml. 2,70), non è provvista dei rapporti aeroilluminanti richiesti dalla legge (pari a 1/8 della superficie utile). Pertanto in piano terra vanno considerati come abitabili il solo vano utilizzato come cucina con l'annesso servizio igienico.

Svolgendo gli opportuni conteggi si ha che la superficie abitabile della porzione di fabbricato oggetto della presente procedura è pari a mq. 19 in piano terra (corrispondenti alla cucina e al servizio igienico); mq. 60,50 in piano primo per la zona giorno; mq. 61,50 in piano primo per la zona notte con un totale di mq. 141circa in cifra tonda.

Si osservi che le prime due Concessioni Edilizie sono intestate a *** DATO OSCURATO *** invece che a *** DATO OSCURATO *** che è invece il nome corretto.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1475, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato bifamiliare, presentata il 24/02/1987 con il n. 1838 di protocollo, rilasciata il 19/08/1987 con il n. 1475 di protocollo.

Comunicazione inizio lavori del 17/09/1987 All'interno della pratica vi è una relazione per variazione di opere interne, con allegato elaborato grafico, a firma del Direttore dei Lavori, datata 16/10/1989, inviata al Comune di San Giovanni Teatino il 04/11/1989 al n. 11382, che corrisponde alla ripartizione interna rilevata sul posto

Concessione Edilizia N. 2329, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento lavori ad un fabbricato bifamiliare di cui alla Concessione Edilizia n. 1475/87, presentata il 18/08/1990 con il n. 10661 di protocollo, rilasciata il 30/05/1991 con il n. 2329 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 3231, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne in sanatoria ad un fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 24/09/1996 con il n. 3231 di protocollo, agibilità del 18/05/2007 con il n. 684 di protocollo

Deposito calcoli strutturali presso Genio Civile di Chieti - L. 1086/71 N. 2552 **Deposito Genio Civile** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/08/1987 con il n. 2552 di protocollo.

Variante depositata in data 12/04/1988 n. 1160 Collaudo depositato in data 06/10/1989 al n. 2809

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 del 03/02/2018, l'immobile ricade in zona B5 - Aree totalmente o parzialmente edificate. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Uf = mq/mq. 0,50 (utilizzo fondiario)

Ic = 30% (Indice di copertura)

Io = 60% (indice di occupazione)

Ip = 40% (indice di permeabilità)

Altezza max ml. 10,50 - n. piani fuori terra 3

distacco dal ciglio stradale ml. 5,00

distacco dal confine: ml. 5,00

distacco tra fabbricati: ml. 10,00

lotto minimo: mq. 400

destinazioni consentite: residenziale - abitativo; commerciali - terziarie/produttive e direzionali

turistico - ricettive

come da Certificato di destinazione urbanistica del 10/04/2025

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Va prevista la presentazione di una pratica edilizia (si ritiene che essa possa consistere di una Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità rilevate. Si tratta infatti di difformità che interessano anche i prospetti, in particolare per quanto riguarda la gradinata esterna sul prospetto principale, che ha conformazione diversa rispetto a quella di progetto, ma anche per le dimensioni della porta finestra del soggiorno dalla quale si esce sul balcone. Dall'esame degli elaborati strutturali si rileva che la gradinata è stata prevista, in sede di calcolo, con la conformazione con la quale è stata poi effettivamente realizzata. Pertanto la sanatoria sarà soltanto a carattere edilizio e non anche strutturale. La sanatoria dovrà essere prevista anche per la realizzazione dei due lucernari a tetto non previsti in progetto. Per essi, rientrando nei parametri previsti dalla Tab. B L. R. 28/11, si ritengono non necessarie pratiche presso il Genio Civile.

Infine nella sanatoria andrà inserita anche la difformità per la modifica della ripartizione interna in piano terra. A tale proposito va rilevato che nel fascicolo relativo alla prima Concessione Edilizia (n. 1485/87) è presente una comunicazione per lavori interni ex. art. 26 L. 47/85 che fu presentata al Comune di San Giovanni Teatino al Prot. n. 12123 del 25/11/1989 a firma del Direttore dei Lavori; l'elaborato grafico allegato corrispondeva alla ripartizione interna oggi rilevata.

Tuttavia nella successiva variante (n. 2329/90) tale variazione non viene riportata; pertanto resta la difformità al titolo assentito, che comporta quindi la necessità di una sanatoria.

Si rileva che nell'ultima Concessione Edilizia rilasciata la destinazione dell'intero sottotetto è stata riportata a quella di locali di sgombero, quindi non abitabili. E' stata rilevata la presenza di alcuni letti in detti locali, che devono essere rimossi, non avendo i locali stessi la destinazione di abitazione e non essendo soddisfatti i rapporti aeroilluminanti. Può restare accessibile uno solo dei due vani a lato del servizio igienico, in conformità al progetto assentito, e precisamente quello posto a sinistra del bagno stesso, per chi guarda arrivando dalla gradinata (la circostanza si comprende dalla lettura della relazione tecnica e per l'assenza della retinatura del tetto). L'altro vano posto a destra del bagno dovrà essere chiuso.

Dovrà essere rimossa la piccola tettoia posta sull'area di corte.

Si rileva infine che l'altezza di rimessa e cantina in piano terra è di ml. 2,15 contro i ml. 2,20 del progetto assentito. Si tratta di riduzione del 2,3%.

La superficie utile dell'unità sub 4, di cui fa parte la cantina, è compresa tra mq. 100 e 300 e pertanto la tolleranza ammessa dal "Decreto Salva casa" è del 4%, che rende quindi accettabile la variazione rilevata. Anche nel caso in cui si dovesse sommare, prudenzialmente, la superficie della rimessa, la tolleranza di legge sarebbe del 3% che ancora renderebbe accettabile la variazione rilevata

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono stati realizzati due lucernari a tetto che non sono presenti nei disegni di progetto. Al sottotetto il progetto prevede come accessibile soltanto uno dei due vani posti a lato del bagno, e per l'esattezza quello posto a sinistra di esso, per chi guarda arrivando dalla gradinata (la circostanza si comprende dalla lettura della relazione tecnica e dall'assenza della retinatura del tetto). Nello stato di fatto essi sono invece entrambi accessibili, e pertanto quello a destra del bagno dovrà essere chiuso. E' diverso l'andamento della gradinata esterna sul prospetto principale Vi è modifica della ripartizione interna al piano terra. Pur nella difficoltà di leggere con chiarezza le misure delle finestre nel progetto approvato, si rileva tuttavia che la porta finestra del soggiorno che permette di uscire sul balcone è stata ridotta nelle dimensioni che passano dalla larghezza di 170 cm di progetto ai cm. 120 reali. E' quindi necessaria una sanatoria per la variazione prospettica. Escludendo dal calcolo della superficie utile quella delle due brevi rampe di gradinata presenti, la superficie del vano risulta di circa mq. 40,75; la superficie aereoiluminante richiesta è $40,75/8 =$ mq. 5,09; la superficie finestrata disponibile è di mq. 5,21 circa e pertanto la verifica è soddisfatta. E' presente sull'area di corte piccola tettoia della superficie di circa mq. 5 e altezza di circa ml. 1,80 da rimuovere (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria: €.1.032,00
- pratica edilizia e spese tecniche in genere: €.3.600,00
- chiusura porta di accesso a vano sottotetto e rimozione tettoia: €.1.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni novanta

Questa situazione è riferita solamente a particella n. 1303 sub 4.

La regolarizzazione dei lucernari rientra nelle opere di cui alla Tab. B L. R. 28/11 in quanto essi hanno superficie minore di mq. 1,50 e non sono reiterati nello stesso campo di solaio. La gradinata esterna, realizzata con andamento difforme rispetto al progetto assentito, risulta tuttavia conforme a quella rappresentata sugli elaborati strutturali. Pertanto la sua regolarizzazione va effettuata soltanto sotto l'aspetto edilizio e non strutturale. Il vano posto a lato del bagno, a destra per chi guarda dalla gradinata, è da rendere inaccessibile così come nel progetto assentito. Va segnalato inoltre che i locali cantina e rimessa hanno altezza interna di ml. 2,15, inferiore rispetto a quella di progetto di ml. 2,20, con una riduzione del 2,3% inferiore rispetto alla soglia del 4% prevista per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra mq. 100 e 300 (l'unità sub4, comprendente la cantina, ha superficie utile inferiore a mq. 300, conteggiando anche il sottotetto, ma escludendo la rimessa, che costituisce altra unità immobiliare. Pur volendo conteggiare, a titolo prudenziale, anche la superficie utile della rimessa, la tolleranza di legge è pari al 3% rendendo quindi ancora accettabile la riduzione dell'altezza

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La ripartizione interna è sostanzialmente conforme allo stato di fatto; il vano in piano terra indicato come ripostiglio è in realtà una cucina. Mancano i

lucernari a tetto. E' diversa la gradinata esterna che immette al piano primo. Non è riportata la piccola tettoia destinata ad essere rimossa (normativa di riferimento: L. 122/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni trenta

Questa situazione è riferita solamente a particella n. 1303 sub 4.

Va fatta variazione catastale in quanto con la denominazione di cucina, quale effettivamente è il vano, invece che di ripostiglio, può variare la rendita catastale. Nella nuova piantina si ritiene opportuno indicare la "cucina rustica" come taverna

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Immobile con destinazione coerente con quella del terreno su cui insiste. Sono stati conteggiati a fini volumetrici anche i locali non abitabili al sottotetto

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Si segnala mancanza di continuità delle trascrizioni nel ventennio non essendo

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA CHIACCHIARETTA 68, FRAZIONE
SAMBUCETO

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a SAN GIOVANNI TEATINO Via Chiacchiaretta 68, frazione Sambuceto, della superficie commerciale di **274,19** mq per la quota di:

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

Si tratta di una porzione di villino bifamiliare in San Giovanni Teatino (CH), frazione Sambuceto, Via Chiacchiaretta civico n. 68. La località di San Giovanni Teatino è posta a metà strada tra le città di Chieti e Pescara; il suo centro storico è situato sulla sommità di una collina, ma la sua frazione principale, denominata Sambuceto, sorge lungo la Strada Statale Tiburtina ed è attraversata anche dalla ferrovia Pescara - Roma e dall'Asse Attrezzato Chieti - Pescara che corre in modo all'incirca parallelo alla Strada Statale citata. La frazione di Sambuceto, insieme a quella vicina di Dragonara, comprende una ricca zona commerciale, posta ad ovest dell'Asse Attrezzato, tra il tracciato di questo e il Fiume Pescara. Tale zona commerciale vede la presenza di un importante centro Ipercoop, marchi come Media World, Obi, Leroy Merlin, Pittarello e altri ancora: Nel territorio di San Giovanni Teatino sorgono inoltre Ikea e Decathlon, posti presso il casello dell'autostrada A14. Sempre nel

territorio di San Giovanni Teatino, al confine con quello di Pescara, si trova l'Aeroporto d'Abruzzo. La Via Chiacchiaretta è una traversa della Strada Statale Tiburtina, nel tratto in cui questa attraversa il centro della frazione, e si dirige verso la zona commerciale e verso il perimetro dell'aeroporto; gli immobili oggetto della presente sorgono lungo una traversa privata di detta via distante poche decine di metri dalla pista di decollo dell'aeroporto. Si tratta di una zona nella quale si trovano anche altri immobili di caratteristiche simili.

Gli immobili in oggetto sono costituiti da un appartamento e un box uso rimessa, con annessa corte sulla quale insistono, che formano la metà di una villetta bifamiliare edificata agli inizi degli anni '90 del 1900.

La villetta è articolata in tre piani fuori terra, di cui uno sottotetto e comprende un'abitazione che si compone in piano terra, rialzato di tre gradini rispetto alla corte, di un locale destinato a cucina rustica (da considerare come taverna non abitabile), alla quale si accede direttamente dall'area esterna, un altro locale utilizzato come cucina, oltre a bagno e disimpegno; detti vani sono tutti posti allo stesso livello (ad eccezione del piccolo disimpegno avente quota di pavimento leggermente più alta di cm. 10). Con una rampa di scala si raggiunge la zona giorno del primo piano composta da ampio soggiorno e da cucina; il soggiorno comprende anche la zona dell'ingresso principale dell'abitazione raggiungibile dalla corte mediante una gradinata esterna; il piano gode di ampi terrazzi che si svolgono su due lati del fabbricato, oltre che di altri balconi più piccoli a servizio delle camere da letto. Dal soggiorno, con altra rampa di scale si raggiunge la zona notte, che si compone di due camere, due bagni, disimpegno e dei balconi già citati. La zona giorno e la zona notte del primo piano sono quindi poste su piani sfalsati di una rampa di sei gradini.

Con altra rampa interna si raggiunge il piano sottotetto, ancora posto su due livelli sfalsati di una rampa e che comprende, nella zona a quota inferiore, due locali di sgombero e un servizio igienico. Dai due locali di sgombero, aventi altezza massima al colmo di ml. 3,75 e minima di ml. 1,93, si accede a due locali ad uso ripostiglio, aventi altezza ridotta (min. ml. 0,70, max ml. 2,00 circa); la zona a quota più alta si compone sostanzialmente di unico ampio locale avente altezza massima al colmo di ml. 2,75 circa e minima di circa ml. 0,75; in corrispondenza di tale posizione sono in opera pannelli in cartongesso che separano le zone di altezza ancora inferiore.

Ancora al piano terra si trovano un ampio garage e un locale uso cantina, aventi altezza utile interna di ml. 2,15 circa. Il garage è provvisto di ampia apertura di accesso munita di porta basculante.

L'area esterna di pertinenza è interamente recintata ed è ben sistemata a verde e in parte pavimentata, sulla quale insiste piccola tettoia di circa mq. 5 e altezza media di ml. 1,80, a confine con le proprietà adiacenti, non accatastata, a struttura precaria in ferro, che andrà rimossa.

Descrizione sintetica dell'immobile ai fini della formazione del lotto:

immobile in San Giovanni Teatino, loc. Sambuceto, Via Chiacchiaretta 68, costituito da porzione di villino bifamiliare con annessa corte di pertinenza, e composto da abitazione comprendente una "cucina rustica" (taverna) non abitabile, un vano uso cucina, oltre accessori e cantina in pianterreno, tre vani ed accessori in piano primo con terrazzo e balconi, locali non abitabili in piano secondo, nonché locale uso rimessa della consistenza catastale di mq. 45 in piano terra e piccola tettoia di circa mq. 5 insistente sulla corte; a confine con strada privata di accesso, propr. *** DATO OSCURATO *** , propr. *** DATO OSCURATO *** , propr. *** DATO OSCURATO *** e altri, salvo altri; contraddistinto in Catasto fabbricati al foglio 8, particella n. 1303 sub 4, Via Chiacchiaretta 62, piani T-1-2, Cat. A/7, cl. 1, vani 9,5, R. C. € 1177,52 (l'abitazione con la cantina) e n. 1303 sub 3, Via Chiacchiaretta 62, piano T, Cat. C/6, cl. 2, mq. 45, R. C. € 118,53 (la rimessa).

Gli immobili presentano alcune difformità sanabili mentre la piccola tettoia deve essere rimossa; l'abitazione presenta difformità catastale regolarizzabile.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1303 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, rendita 118,53 Euro, indirizzo catastale: Via Chiacchiaretta 62, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 8 particella 1303 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita 1.177,52 Euro, indirizzo catastale: Via Chiacchiaretta 62, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 0.



esterno



esterno



corte



cucina rustica piano terra



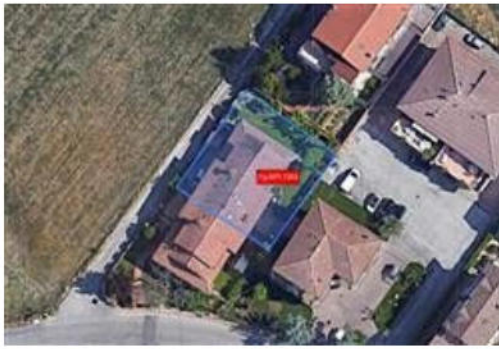
cucina rustica piano terra



garage

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

municipio
 supermercato
 centro commerciale
 negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 1 km
 autostrada distante 3 km
 tangenziale distante 1,5 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche e rifiniture del bene.

Struttura portante in cemento armato, tamponamenti laterizi. Pavimenti interni in cotto nei locali dell'abitazione in pianterreno, incluso il bagno; pavimento in granito nei locali del primo piano, sia nella zona giorno, sia nella zona notte, tranne che nel bagno principale dove sono in ceramica; rivestimenti di bagno e cucina in ceramica; infissi interni in legno, infissi esterni in legno con vetrocamera; alcune pareti dell'abitazione rifinite con spatolato. Al sottotetto pavimenti in ceramica. Presenti impianto elettrico e di riscaldamento a gas metano risalenti all'originaria costruzione dell'immobile. Presenti n. 4 split per climatizzazione, dei quali soltanto due funzionanti. Si rileva che tutti i bagni dell'immobile presentano al loro interno un gradino per favorire la pendenza degli scarichi. L'immobile presenta pertanto alcune situazioni di criticità nei confronti dell'abbattimento delle barriere architettoniche (ingresso all'abitazione non allo stesso livello della corte; tutti i livelli sono sfalsati; tutti i bagni presentano gradini). Si tratta di criticità superabili con pedane o rampe e con installazione di servoscala.

Complessivamente l'immobile è in buono stato di manutenzione pur se affiorano, in alcuni punti,

tracce di condensa.



soggiorno



cucina



bagno principale



camera



sottotetto

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non presente - classe energetica ipotizzata

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
tecnico incaricato: Ugo Iezzi Pagina 14 di 25			

abitazione (composta da cucina in piano terra con annesso wc/lavanderia e intero piano primo)	141,00	x	100 %	=	141,00
Balconi e terrazzi fino a mq. 25	25,00	x	30 %	=	7,50
Balconi e terrazzi oltre mq. 25	27,00	x	10 %	=	2,70
Locali non abitabili al sottotetto con altezza maggiore di ml. 1,50	78,00	x	50 %	=	39,00
Cantina	15,00	x	25 %	=	3,75
Garage	46,00	x	70 %	=	32,20
Corte fino alla concorrenza della superficie principale	141,00	x	10 %	=	14,10
Corte oltre la concorrenza alla superficie principale	227,00	x	2 %	=	4,54
Cucina rustica (Taverna)	42,00	x	70 %	=	29,40
Totale:	742,00				274,19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 05/03/2021

Fonte di informazione: Atto Not. C. Pastore Rep. n. 9547

Descrizione: Porzione fabbricato di mq. 161 e rimessa di mq. 83

Indirizzo: Via Traiano 22 San Giovanni Teatino

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/12/2020

Fonte di informazione: Atto Not. D. Valente Rep. n. 3503

Descrizione: Appartamento in villino della superficie catastale di mq. 127 con posto auto scoperto di mq. 41

Indirizzo: Via Europa San Giovanni Teatino

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/11/2022

Fonte di informazione: Atto Not. G. Buta Rep. n. 17764

Descrizione: Porzione di fabbricato con annessa corte, composta da abitazione su tre livelli della sup. commerciale di circa mq. 171

Indirizzo: Via Roma 60 San Giovanni Teatino

Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

MARKET COMPARISON APPROACH E SISTEMA DI STIMA

**Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di Bifamiliare Via CHIACCHIARETTA,
68 - 66020 - SAN**

GIOVANNI TEATINO (CH)

Stima a MCA e Sistema di stima

Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.
Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m²;
- **Distanza dal centro città (DCR):** La caratteristica distanza dal centro città misura in metri la distanza percorribile a piedi o con semplici mezzi (bicicletta o motorino) dal centro di riferimento all'immobile classificato.
Unità di misura: m;
- **Numero di servizi igienici (bagni) (SER):** I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei

servizi nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare

rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli

impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Nomenclatore	Classe	Punto
Massimo o da 5	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali	
Buono	non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	
Discreto 4	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	
Medio o 3	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	
Sufficiente 2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	
Mediocre 2	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	
Minimo o un 1	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	
Scarso	organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	

- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è

collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio

multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza

dell'ascensore.

Il piano terra è pari a 0, il primo a 1 etc... per unità su più piani si indica il piano di accesso. Unità di misura: n.;

- Giardino esclusivo (GRE): La caratteristica giardino esclusivo misura la presenza o meno dello stesso.

Unità di misura:

0=assente 1=presente;

Nomenclatore	Classe	Punto
Presente	Giardino esclusivo presente.	1
Assente	Giardino esclusivo assente.	0

Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villa - (per 2 famiglie) - 1/2 di

Bifamiliare, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono

considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Pagina 1 di 5

Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica Subject	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo totale (PRZ) €	175.250,00	200.000,00	200.000,00 -
Data (DAT) giorno/mese/anno 19/04/2025	10/12/2020	02/11/2022	05/03/2021
Superficie commerciale (SUP) m ²	146,4	171,0	219,1 274,2
Distanza dal centro città (DCR) m	300	500	700 250
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	2	2	3 4
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	5	4	3 5
Livello di Piano (LIV) n.	1	0	0 0
Giardino esclusivo (GRE) 0=assente 1=presente	0	1	1 1

Rapporti di posizione

Rapporto Subject	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00	1,00	1,00 1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) [Sigma e]	1,00	1,00	1,00 1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S)	1,00	1,00	1,00 1,00

[Sigma c]

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie

principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1)

avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_i = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 175.250,00 * 1,00 / 146,35 = 1.197,47 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 200.000,00 * 1,00 / 171,00 = 1.169,59 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 200.000,00 * 1,00 / 219,10 = 912,83 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.197,47 €/m²

Prezzo medio minimo Superficie principale = 912,83 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di

mercato immobiliare.

[i(DAT)] = -0,07 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 175.250,00 * (-0,07) / 12 = -1.022,29 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 200.000,00 * (-0,07) / 12 = -1.166,67 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 200.000,00 * (-0,07) / 12 = -1.166,67 \text{ €/mese}$$

Pagina 2 di 5

Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

[i(SUP)] = 1,00 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 912,83 * 1,00 = 912,83$$

$$p_B(\text{SUP}) = 912,83 * 1,00 = 912,83$$

$$p_C(\text{SUP}) = 912,83 * 1,00 = 912,83$$

Prezzo marginale della caratteristica Numero di servizi igienici (bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici p(SER) è stimato al costo di ricostruzione a nuovo

eventualmente deprezzato in
modalità lineare.

Il prezzo marginale è quindi funzione del costo a nuovo $[i(\text{SER})]$, della vita utile $[\text{Vit}]$ del servizio e della sua vetustà $[\text{Vet}]$.

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei

prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

$[i(\text{SER})] = 10.000,00 \text{ €/servizio}$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p(\text{SER}) = 10.000,00 = 10.000,00 \text{ €/servizio}$

A

$p(\text{SER}) = 10.000,00 = 10.000,00 \text{ €/servizio}$

B

$p(\text{SER}) = 10.000,00 = 10.000,00 \text{ €/servizio}$

C

Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello

all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di

adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo

di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto		Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)		50.000,00	
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)		60.000,00	
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)		40.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$

A

$p(\text{STM}) = 40.000,00 \text{ €}$

B

$p(\text{STM}) = 60.000,00 \text{ €}$

C

Prezzo marginale della caratteristica Livello di Piano (LIV)

$[i(\text{LIV})] = 0,01$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p(\text{LIV}) = 0,01 * 175.250,00 / (1 + 0,01) = 1.735,15 \text{ €/livello di piano}$

A

$p(\text{LIV}) = 0,01 * 200.000,00 = 2.000,00 \text{ €/livello di piano}$

B

$p(\text{LIV}) = 0,01 * 200.000,00 = 2.000,00 \text{ €/livello di piano}$

C

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche B Comparabile C	Comparabile A	Comparabile
Data (DAT) €/mese -1.166,67	-1.022,29	-1.166,67
Superficie commerciale (SUP) 912,83	912,83	912,83
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio 10.000,00	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) € 60.000,00	0,00	40.000,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano 2.000,00	1.735,15	2.000,00

Pagina 3 di 5

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Comparabile C Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
Differenza	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		175.250,00	200.000,00	200.000,00
Data (DAT) 57.166,67	(0-52)	53.159,17	(0-29)	33.833,33 (0-49)
Superficie commerciale (274,2-146,4) 50.287,80 (SUP)		116.696,20 (274,2-171,0)	94.194,93 (274,2-219,1))
Numero di servizi 10.000,00 igienici (bagni) (SER)	(4-2)	20.000,00	(4-2)	20.000,00 (4-3)
Stato di manutenzione 60.000,00 dell'unità immobiliare	(5-5)	0,00	(5-4)	40.000,00 (5-3)

(STM)					
Livello di Piano (LIV)	(0-1)	-1.735,15	(0-0)	0,00	(0-0)
0,00					
Prezzo corretto		363.370,21		388.028,26	
377.454,47					

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è

puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti

divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo

(P_{max}) e il prezzo minimo (P_{min}) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a

$$d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(388.028,26 - 363.370,21) * 100] / 363.370,21 = 6,79\% > 5\%.$$

Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state

nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze

residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

Il compito del sistema di stima è ripartire la differenza fra i prezzi corretti del MCA tra le caratteristiche non considerate

nella tabella di valutazione del MCA.

Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica Subject	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Prezzo corretto (PRZ) €	363.370,21	388.028,26	377.454,47 -
Distanza dal centro città (DCR) m	300	500	700 250
Giardino esclusivo (GRE) 0=assente 1=presente	0	1	1 1

Soluzione del sistema di stima

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative

poste a sistema: Distanza dal centro città e Giardino esclusivo.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa

dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche (€)	Importo calcolato
Valore di stima del Subject (€)	401.245,50
Distanza dal centro città (DCR)	-52,87
Giardino esclusivo (GRE)	35.231,84

Tabella di dimostrazione del sistema di stima

Prezzo e Comparabile C Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B	
	Differenza Aggiustam.(€)	Aggiustam.(€)	Differenza Aggiustam.(€)	Aggiustam.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		363.370,21		388.028,26 377.454,47
Distanza dal centro 23.791,03 città (DCR)	(250-300)	2.643,45	(250-500)	13.217,24 (250-700)
Giardino esclusivo 0,00 (GRE)	(1-0)	35.231,84	(1-1)	0,00 (1-1)
Prezzo corretto 401.245,50 sistema di stima		401.245,49		401.245,50

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col

valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle

caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima.

Tale valore è uguale a 401.245,50 €, che si arrotonda a € 401.000,00 con valore medio, riferito alla superficie commerciale, di € 401.000,00/274,19 = €/mq. 1462,50

Si precisa che, come si è spiegato nella parte relativa alla regolarità urbanistica, nella progettazione sono stati conteggiati i volumi anche della "cucina rustica" in piano terra e dei locali al sottotetto, pur se questi ultimi sono stati poi destinati in progetto a "locali non abitabili". Pertanto sarebbe possibile, dal punto di vista strettamente urbanistico, trasformare tali locali in abitazione essendo stata già considerata, a fini volumetrici la loro presenza. Tuttavia per ottenere tale destinazione è necessario modificare, sia in piano terra, sia al sottotetto, le aperture per garantire i rapporti aeroilluminanti pari a 1/8 delle superfici di pavimento. Le operazioni per garantire tale disponibilità avrebbero costi non trascurabili, dovendosi procedere (in particolare per il sottotetto) alle seguenti operazioni: noleggio di ponteggi; rimozione degli infissi; rimozione dei tavelloni e del manto di copertura presente sulle solette all'esterno del sottotetto; taglio delle pareti; smaltimento dei materiali di risulta delle demolizioni e rimozioni; acquisto e posa in opera di nuovi infissi; rifacimento di rifiniture (ripresa di intonaci, tinteggiature interne ed esterne); realizzazione di parapetti all'estremità delle solette; impermeabilizzazione delle solette stesse. In piano terra le operazioni di ampliamento delle superfici finestrate riguarderebbero il tutto con i conseguenti oneri per oneri concessori (già versati per superfici non residenziali), spese tecniche (progettazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza, variazioni catastali), IVA. L'aumento di valore dell'immobile conseguente la maggior superficie abitabile ottenibile (a scapito di quella non abitabile che viene rimossa) è tale da essere in gran parte compensato dalla spesa per i lavori; pertanto tale aumento appare non significativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	401.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 401.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 401.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima svolta con metodo comparativo e con procedimento pluriparametrico noto come Market Comparison Approach (MCA) e successivo sistema di stima per la definizione del prezzo marginale delle caratteristiche qualitative.

Atti assunti come comparabili:

atto Not. C. Pastore del 05/03/2021 Rep. n. 9547, trascritto a Chieti in data 24/03/2021 ai nn. 5206/3938 in cui viene venduta una porzione di fabbricato in San Giovanni Teatino, Via Traiano 22, della superficie catastale di mq. 161 e rimessa della superficie catastale di mq. 83 al prezzo di € 200.000,00 alla data del 05/03/2021

atto Not. D. Valente del 10/12/2020 Rep. n. 3503, trascritto a Chieti in data 16/12/2020 ai nn. 19311/14663 in cui viene venduto un appartamento compreso in villino in San Giovanni Teatino, Via Europa, della superficie catastale di mq. 127. con posto auto scoperto della superficie di mq. 41 al prezzo di € 175.250,00 alla data del 10/12/2020

atto Not. G. Buta del 02/11/2022 Rep. n. 17764, trascritto a Chieti in data 15/11/2022 ai nn. 21167/16595 in cui viene venduta una porzione di fabbricato in San Giovanni Teatino, Via Roma 60, con annessa corte, composto da abitazione su tre livelli della superficie commerciale di circa mq. 171 al prezzo di € 200.000,00 alla data del 02/11/2022.

Nella superficie non si è considerata la tettoia da demolire per la sua modestissima incidenza.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ed inoltre: www.stimatrixcity.it per la ricerca dei comparabili

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 bifamiliare	274,19	0,00	401.000,00	401.000,00
				401.000,00 €	401.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.632,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 394.368,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: **€. 19.718,40**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 3.000,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. -350,40**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 372.000,00**

data 14/05/2025

il tecnico incaricato
Ugo Iezzi