



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Attilio Simonelli

CUSTODE:

Avv. GAROFALO Daniele

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/04/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Enrico Maria Pipino

CF:PPNNCM84P24C632A

con studio in CHIETI (CH) via Ferdinando Ferri, 68

telefono: 3396110347

email: enrico.pipino@gmail.com

PEC: ENRICOMARIA.PIPINO@INGPEC.EU

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

S12 **Autorimessa** a BUCCHIANICO Contrada Cese 4/bis, della superficie commerciale di **59,90** mq per la quota di:

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

Localizzazione e contesto territoriale

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Bucchianico (CH), in Contrada Cese. Il sito è raggiungibile dalla SP14 che collega Bucchianico al fondovalle, attraverso la viabilità locale della Contrada Cese. Il contesto è di tipo periurbano a bassa densità edilizia. La zona è caratterizzata dalla presenza di edificazione rada di tipo residenziale attestata lungo la viabilità esistente, con ampie aree agricole circostanti coltivate prevalentemente a vigneto e oliveto.

Caratteristiche generali del fabbricato

Il fabbricato è un edificio residenziale plurifamiliare, si articola complessivamente su quattro livelli fuori terra, di cui il piano terra adibito ad autorimesse pertinenziali e corti esterne, il piano primo e secondo ad abitazione (due unità per piano) e il terzo piano sottotetto. Le unità sono servite da un vano scala comune e un ascensore.

Caratteristiche architettoniche e costruttive

La struttura portante è del tipo a telai in cemento armato (travi e pilastri in c.a.) su fondazioni a travi rovesce. Gli orizzontamenti sono realizzati con solai in laterocemento. La copertura in laterocemento è in parte a falde inclinate, in parte piana.

Le murature esterne sono del tipo a doppia parete di laterizio con camera d'aria e isolamento. Le tramezzature divisorie interne degli ambienti sono costituite da forato da cm 8 intonacato con intonaco civile.

Il prospetto esterno del fabbricato presenta un trattamento cromatico e materico che alterna fasce orizzontali in laterizio faccia a vista sulle fasce dei parapetti dei balconi, intonaco civile tinteggiato di colore beige/sabbia sulle superfici piane dei prospetti.

Le ringhiere dei balconi sono in ferro battuto lavorato di colore nero.

Il lotto è delimitato da una recinzione in ferro lavorato con pilastri in mattoni pieni a vista, con cancelli di accesso carrabile e pedonale in ferro lavorato. La pavimentazione del piazzale antistante il fabbricato è in masselli autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 4240 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq, rendita 117,70 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CESE n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada comunale Contrada Cese, Sub. 24, Sub. 5, Particella 510

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

S7 appartamento a BUCCHIANICO Contrada Cese 4/bis, della superficie commerciale di **116,40** mq per la quota di:

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

Localizzazione e contesto territoriale

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Bucchianico (CH), in Contrada Cese. Il sito è raggiungibile dalla SP14 che collega Bucchianico al fondovalle, attraverso la viabilità locale della Contrada Cese.

Il contesto è di tipo periurbano a bassa densità edilizia. La zona è caratterizzata dalla presenza di edificazione rada di tipo residenziale attestata lungo la viabilità esistente, con ampie aree agricole circostanti coltivate prevalentemente a vigneto e oliveto.

Caratteristiche generali del fabbricato

Il fabbricato è un edificio residenziale plurifamiliare, si articola complessivamente su quattro livelli fuori terra, di cui il piano terra adibito ad autorimesse pertinenziali e corti esterne, il piano primo e secondo ad abitazione (due unità per piano) e il terzo piano sottotetto. Le unità sono servite da un vano scala comune e un ascensore.

Caratteristiche architettoniche e costruttive

La struttura portante è del tipo a telai in cemento armato (travi e pilastri in c.a.) su fondazioni a travi rovesce. Gli orizzontamenti sono realizzati con solai in laterocemento. La copertura in laterocemento è in parte a falde inclinate, in parte piana.

Le murature esterne sono del tipo a doppia parete di laterizio con camera d'aria e isolamento. Le tramezzature divisorie interne degli ambienti sono costituite da forato da cm 8 intonacato con intonaco civile.

Il prospetto esterno del fabbricato presenta un trattamento cromatico e materico che alterna fasce orizzontali in laterizio faccia a vista sulle fasce dei parapetti dei balconi, intonaco civile tinteggiato di colore beige/sabbia sulle superfici piane dei prospetti.

Le ringhiere dei balconi sono in ferro battuto lavorato di colore nero.

Il lotto è delimitato da una recinzione in ferro lavorato con pilastri in mattoni pieni a vista, con cancelli di accesso carrabile e pedonale in ferro lavorato. La pavimentazione del piazzale antistante il fabbricato è in masselli autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 4240 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CONTRADA CESE n. SNC, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Vano scala sub. 26, corte comune su più lati sub. 26, corte esclusiva del sub12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	176,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 94.225,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 93.750,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

02/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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** attiva, stipulata il 23/02/2012 a firma di Franchi Edenio ai nn. 218570/12141 di repertorio, iscritta il 01/03/2012 a Chieti ai nn. RP. 385 - RG. 4215, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

La formalità è riferita solamente a Foglio 32 Particella 4240 Subalterni 7 e 12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 08/11/2025 a firma di Uff. Giud. Tribunale Di Chieti ai nn. 1565 di repertorio, trascritta il 03/12/2025 a Chieti ai nn. RP. 18189 - RG. 23046, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a Foglio 32 Particella 4240 Subalterni 7 e 12

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 981,21

Ulteriori avvertenze:

Da quanto emerso dalle indagini, le spese condominiali sono tutte di carattere ordinarie e, alla data della presente relazione, gli esecutati sono debitori di € 981,21, relativi alle annualità 2024 e 2025

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2012), con atto stipulato il 23/02/2012 a firma di FRANCHI EDENIO ai nn. 218569/12140 di repertorio, trascritto il 01/03/2012 a Chieti ai nn. RP 3337 - RG. 4214.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 32 Particella 4240 Subalterni 7 e 12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2012), con atto stipulato il 23/02/2012 a firma di FRANCHI EDENIO ai nn. 218569/12140 di repertorio, trascritto il 01/03/2012 a Chieti ai nn. RP 3337 - RG. 4214.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 32 Particella 4240 Subalterni 7 e 12

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 23/02/2012), con atto stipulato il 14/10/2002 a firma di DE MATTEIS GIOVANNI ai nn. 44020 di repertorio, trascritto il 26/10/2002 a Chieti ai nn. RG. 18323 - RP. 14089.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 32 Particella 432, immobile soppresso e variato che ha generato l'ente urbano NCT Foglio 32 Particella 4240

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti presso il SUE del Comune di Bucchianico, risulta la presentazione Permesso di Costruire n. 3/2005, del Permesso di Costruire in variante n. 36/2007 e della Segnalazione Certificata di Agibilità, ma i fascicoli non sono stati rinvenuti fisicamente e pertanto il sottoscritto CTU non ha potuto prenderne visione.

Il Permesso di Costruire n. 3/2005 e il Permesso di Costruire in variante n. 36/2007 vengono attestati per relationem dalla relazione tecnica asseverata allegata alla DIA n. 13 del 09/03/2009 (prot. 2983), che vi fa espresso riferimento con assunzione di responsabilità professionale, nonché dalla SCIA n. 1 del 02/01/2012.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **3/2025** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato di civile abitazione.

Dall'accesso agli atti presso il SUE del Comune di Bucchianico, risulta la presentazione e rilascio del suddetto titolo, ma il fascicolo non è stato rinvenuto.

Permesso di Costruire in variante del PdC n. 3/2005 N. **36/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 06/02/2008 con il n. 1721 di protocollo.

Dall'accesso agli atti presso il SUE del Comune di Bucchianico, risulta la presentazione e rilascio del suddetto titolo, ma il fascicolo non è stato rinvenuto.

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **13/2009**, intestata a *** DATO OSCURATO

*** , per lavori di Variante architettonica nel piano seminterrato per creazione vano quadro ascensore e spostamento di porta-serranda e finestra di un garage., presentata il 09/03/2009 con il n. 2983 di protocollo.

Nella suddetta D.I.A. viene riportato che: La ditta proprietaria " PITUCCI COSTRUZIONI srl " con sede in Chieti Scalo, Via N. Mammarella, 62, ha ottenuto il Permesso di Costruire n° 3/2005 successivamente integrata e variata con P. di C. in variante rilasciato in data 06.02. 2008 prot. N. 1721, pratica edilizia n. 36/2007. Il progetto approvato, sia originario che in variante, prevedeva la realizzazione di un organismo edilizio di quattro unità abitative, con accesso dalla comunale Cese; la suddetta previsione è rimasta inalterata.

SCIA N. 1/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variazione del piano secondo tramezzi interni e recinzione fronte strada, edificio di civile abitazione, presentata il 03/01/2012 con il n. 45 di protocollo

CILA N. 20/2021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Zoccolatura perimetrale dell'edificio, ripristino dei frontalini dei balconi e delle parti di cornicione ammalorati; verifica di Infiltrazioni dal tetto e non; realizzazione di pensilina; verniciatura esterna di tutto l'edificio, presentata il 20/05/2021 con il n. 5728 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Variante al PRG adottata con Del di C.C. n. 42 dell'11.11.23, l'immobile ricade in zona B4. Norme tecniche di attuazione ed indici:

B.4_ Sottozona di Completamento dei nuclei consolidati in ambito rurale periurbano (art.15.4)

Si tratta di modesti nuclei abitativi, costituiti da raggruppamenti di pochi fabbricati (raramente in numero superiore alla decina di edifici contigui) realizzati su lotti poco estesi, assimilabili a grumi residenziali atipici, dai caratteri ibridi che, sebbene ormai estranei al contesto rurale e svincolati da strette funzioni di supporto alla conduzione dei fondi rustici, conservano alcune relazioni qualificate con il sito, oltre che mutue connessioni spaziali derivanti dai peculiari caratteri e rapporti piano volumetrici delle fabbriche.

- Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) = 0,16 mq/mq (sino ad un massimo di 150 mq/unità immobiliare)
- Rapporto di Copertura (RC): 30%
- Indice di Permeabilità fondiaria (IPF): <= 50%
- Altezza dell'Edificio (H): ml 7,50 o, massimo, due piani fuori terra
- Distanza dalle strade (ds): ml 5 (salvo maggiore distanza, in relazione alla tipologia di strada, se previsto dal Codice della Strada e, se possibile in caso di possibilità di allineamento ai fabbricati circostanti);
- Distanza dai confini (dc) : ml 5 o in aderenza ai confini e/o a fabbricati preesistenti su lotti finitimi
- Distanza dai fabbricati (df): ml 10
- Parcheggi privati (P), in ragione di 0,32 mq/mq SL
- Indice di piantumazione (IP): 1 albero di medio fusto/50 mq SL (essenze autoctone/ acclimatate).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stato rilevato uno scostamento di altezza interna netta di

10 cm rispetto al progetto approvato (H rilevata: 2,60 m; H di progetto: 2,70 m). Tale scostamento è stato verificato alla luce dell'art. 34-bis, comma 1-bis, del DPR 06/06/2001 n. 380, introdotto dall'art. 10, comma 1, lettera p), della L. 120/2020 e successivamente integrato dall'art. 1 del D.L. 29/05/2024 n. 69, conv. con modif. dalla L. 24/07/2024 n. 105 (c.d. Decreto Salva Casa). Il comma 1-bis si applica agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, come nel caso in esame. La superficie utile dell'unità è pari a 93 mq, inferiore a 100 m², con conseguente applicazione della tolleranza del 5% di cui alla lettera d) del comma 1-bis. La tolleranza applicabile è pari a $2,70 \text{ m} \times 5\% = 13,5 \text{ cm}$, superiore allo scostamento rilevato di 10,0 cm. Lo scostamento rientra pertanto entro la soglia di tolleranza e non costituisce violazione edilizia ai sensi della norma richiamata. (normativa di riferimento: Art. 34-bis, comma 1-bis, lett. d), DPR 06/06/2001 n. 380, come modificato dall'art. 1 D.L. 69/2024 conv. L. 105/2024)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO (Sub 7, piano primo)

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Scostamento di altezza interna: è stato rilevato uno scostamento di altezza interna di 10 cm rispetto al progetto approvato (H rilevata: 2,30 m; H di progetto: 2,40 m). Ai sensi dell'art. 34-bis, comma 1-bis, lettera d-bis), DPR 380/01 (introdotto dal D.L. 69/2024 conv. L. 105/2024), per le unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 m², come nel caso in esame, la tolleranza è del 6%, pari a $2,40 \text{ m} \times 6\% = 14,4 \text{ cm}$, superiore allo scostamento rilevato di 10,0 cm. Lo scostamento di altezza non costituisce pertanto violazione edilizia ai sensi della norma richiamata. - È stata realizzata una tramezzatura interna con creazione di vano bagno, non prevista nel progetto approvato né in alcun titolo edilizio successivo. La tramezzatura interna con creazione di vano bagno può essere regolarizzata mediante CILA tardiva in sanatoria, con pagamento della sanzione pecuniaria prevista dall'art. 6-bis, comma 5, DPR 380/01 pari a € 1.000 oltre le spese tecniche.

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva in sanatoria: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a AUTORIMESSA CON CORTE ESCLUSIVA (Sub 12, piano terra)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO (Sub 7, piano primo)

Sono state rilevate le seguenti difformità: È stata realizzata una tramezzatura interna con creazione di vano bagno, non presente nella planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria catastale DOCFA: €400,00

Questa situazione è riferita solamente a AUTORIMESSA CON CORTE ESCLUSIVA (Sub 12, piano terra)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO (Sub 7, piano primo)

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità, autorizzata e accatastata come autorimessa (Cat. C/6), è attualmente utilizzata come locale a uso taverna dotato di angolo cottura. La destinazione d'uso in essere è difforme da quella assentita con il titolo edilizio e dalla classificazione catastale. Vincolo pertinenziale ex art. 18 L. 765/1967: La relazione tecnica asseverata della DIA n. 13/2009 precisa che i parcheggi al piano terraneo sono stati realizzati "come all'art. 18 della L. n. 765 del 6.8.1967 [...] ad uso esclusivo delle unità abitative." Il vincolo pertinenziale impresso dalla L.765/1967 preclude il mutamento di destinazione d'uso dell'unità e rende la difformità non sanabile mediante ricorso alla procedura di sanatoria di cui all'art. 36 o all'art. 36-bis DPR 380/01. Il cambio di destinazione d'uso, in violazione del vincolo pertinenziale ex art. 18 L. 765/1967, non è sanabile mediante alcun titolo abilitativo. Il rimedio obbligatorio è il ripristino della destinazione originaria ad autorimessa, mediante rimozione degli arredi, dei mobili da taverna e dell'angolo cottura. Tale intervento non richiede titolo abilitativo specifico, trattandosi di mera cessazione di un uso non consentito e di rimozione di elementi mobili.

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

Questa situazione è riferita solamente a AUTORIMESSA CON CORTE ESCLUSIVA (Sub 12, piano terra)

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

BENI IN BUCCHIANICO CONTRADA CESE 4/BIS

AUTORIMESSA

DI CUI AL PUNTO S12

Autorimessa a BUCCHIANICO Contrada Cese 4/bis, della superficie commerciale di **59,90** mq per la quota di:

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

Localizzazione e contesto territoriale

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Bucchianico (CH), in Contrada Cese. Il sito è raggiungibile dalla SP14 che collega Bucchianico al fondovalle, attraverso la viabilità locale della Contrada Cese.

Il contesto è di tipo periurbano a bassa densità edilizia. La zona è caratterizzata dalla presenza di edificazione rada di tipo residenziale attestata lungo la viabilità esistente, con ampie aree agricole circostanti coltivate prevalentemente a vigneto e oliveto.

Caratteristiche generali del fabbricato

Il fabbricato è un edificio residenziale plurifamiliare, si articola complessivamente su quattro livelli fuori terra, di cui il piano terra adibito ad autorimesse pertinenziali e corti esterne, il piano primo e secondo ad abitazione (due unità per piano) e il terzo piano sottotetto. Le unità sono servite da un vano scala comune e un ascensore.

Caratteristiche architettoniche e costruttive

La struttura portante è del tipo a telai in cemento armato (travi e pilastri in c.a.) su fondazioni a travi rovesce. Gli orizzontamenti sono realizzati con solai in laterocemento. La copertura in laterocemento è in parte a falde inclinate, in parte piana.

Le murature esterne sono del tipo a doppia parete di laterizio con camera d'aria e isolamento. Le tramezzature divisorie interne degli ambienti sono costituite da forato da cm 8 intonacato con intonaco civile.

Il prospetto esterno del fabbricato presenta un trattamento cromatico e materico che alterna fasce orizzontali in laterizio faccia a vista sulle fasce dei parapetti dei balconi, intonaco civile tinteggiato di colore beige/sabbia sulle superfici piane dei prospetti.

Le ringhiere dei balconi sono in ferro battuto lavorato di colore nero.

Il lotto è delimitato da una recinzione in ferro lavorato con pilastri in mattoni pieni a vista, con cancelli di accesso carrabile e pedonale in ferro lavorato. La pavimentazione del piazzale antistante il fabbricato è in masselli autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.30 m. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 4240 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 53 mq, rendita 117,70 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CESE n. SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Strada comunale Contrada Cese, Sub. 24, Sub. 5, Particella 510

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

ottimo

livello di piano:

eccellente

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:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità comprende il locale autorimessa della superficie lorda di 52 mq, altezza interna pari a 2,30 m e la corte di proprietà esclusiva di circa mq. 79, parte pavimentata e parte a verde, delimitata da recinzione in rete metallica verso la particella 510 ed il sub. 24.

Accesso carrabile e pedonale mediante porta sezionale scorrevole, con anta incorporata, di colore

bianco aprente direttamente sul piazzale fronte strada, con accesso dalla viabilità di Contrada Cese attraverso il cancello condominiale.

Al momento del sopralluogo il locale risulta utilizzato come taverna con angolo cottura e bagno, ricavato con tramezzatura. Le relative difformità edilizie sono trattate nella sezione "Giudizi di Conformità" della presente relazione.

Le caratteristiche costruttive e qualitative dell'interno sono di seguito elencate:

- pareti sono intonacate e tinteggiate alla civile.
- pavimento è in gres ceramico chiaro di formato medio, in buono stato.
- finestre a luce orizzontali
- il quadro elettrico installato a incasso

Stato conservativo. Il locale si presenta in buono stato conservativo per quanto riguarda le finiture strutturali (pavimento, intonaci, soffitto). Non si rilevano fenomeni di umidità, lesioni o degradi significativi delle superfici.



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
Autorimessa	52,00	x	100 %	=	52,00
Corte esclusiva	79,00	x	10 %	=	7,90
Totale:	131,00				59,90



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (02/04/2026)

Valore minimo: 290,00

Valore massimo: 430,00

Borsino Immobiliare (02/04/2026)

Valore minimo: 290,00

Valore massimo: 432,00

Agenzia Immobiliare (02/04/2026)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 500,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Giusta prassi estimativa, ho proceduto all'adeguamento del valore unitario medio-statistico, in funzione delle caratteristiche costitutive di valore del bene in esame, tipologicamente intrinseche ed estrinseche. La loro applicazione al valore medio-statistico, derivante dalle suindicate indagini, configura il trasposto dalla situazione media di riferimento a quella reale del concreto bene in esame. Per quanto sopra si stima l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il valore unitario di seguito specificato è stato già corretto con una percentuale di deprezzamento in funzione di coefficienti moltiplicatori che tengono conto della vetustà del complesso in funzione della vita utile, delle caratteristiche intrinseche, strutturali, funzionali, distributive, dello stato di manutenzione e conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,90 x 350,00 = **20.965,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 20.965,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 20.965,00**

BENI IN BUCCHIANICO CONTRADA CESE 4/BIS

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO S7

appartamento a BUCCHIANICO Contrada Cese 4/bis, della superficie commerciale di **116,40** mq per la quota di:

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

Localizzazione e contesto territoriale

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Bucchianico (CH), in Contrada Cese. Il sito è raggiungibile dalla SP14 che collega Bucchianico al fondovalle, attraverso la viabilità locale della Contrada Cese.

Il contesto è di tipo periurbano a bassa densità edilizia. La zona è caratterizzata dalla presenza di edificazione rada di tipo residenziale attestata lungo la viabilità esistente, con ampie aree agricole circostanti coltivate prevalentemente a vigneto e oliveto.

Caratteristiche generali del fabbricato

Il fabbricato è un edificio residenziale plurifamiliare, si articola complessivamente su quattro livelli fuori terra, di cui il piano terra adibito ad autorimesse pertinenziali e corti esterne, il piano primo e secondo ad abitazione (due unità per piano) e il terzo piano sottotetto. Le unità sono servite da un vano scala comune e un ascensore.

Caratteristiche architettoniche e costruttive

La struttura portante è del tipo a telai in cemento armato (travi e pilastri in c.a.) su fondazioni a travi rovesce. Gli orizzontamenti sono realizzati con solai in laterocemento. La copertura in laterocemento è in parte a falde inclinate, in parte piana.

Le murature esterne sono del tipo a doppia parete di laterizio con camera d'aria e isolamento. Le tramezzature divisorie interne degli ambienti sono costituite da forato da cm 8 intonacato con intonaco civile.

Il prospetto esterno del fabbricato presenta un trattamento cromatico e materico che alterna fasce orizzontali in laterizio faccia a vista sulle fasce dei parapetti dei balconi, intonaco civile tinteggiato di colore beige/sabbia sulle superfici piane dei prospetti.

Le ringhiere dei balconi sono in ferro battuto lavorato di colore nero.

Il lotto è delimitato da una recinzione in ferro lavorato con pilastri in mattoni pieni a vista, con cancelli di accesso carrabile e pedonale in ferro lavorato. La pavimentazione del piazzale antistante il fabbricato è in masselli autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 4240 sub. 7 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: CONTRADA CESE n.

SNC, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Vano scala sub. 26, corte comune su più lati sub. 26, corte esclusiva del sub12

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono

panoramicità:

buono

livello di piano:

ottimo

stato di manutenzione:

al di sotto della media

luminosità:

buono

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Accesso: L'unità è raggiungibile dall'ingresso condominiale al piano terra, mediante il vano scala comune (Sub 26) dotato di ascensore.

Composizione e distribuzione interna: L'unità si sviluppa su un unico livello e si compone di: ingresso, soggiorno-sala, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno, n. 3 balconi.

Consistenza: superficie lorda 108 mq, superficie balconi 28 mq, altezza interna pari a 2,60 m.

Affaccio e orientamento: l'appartamento è esposto su tre lati, compreso affaccio sul fronte strada, garantendo luminosità e veduta aperta.

Le caratteristiche costruttive e qualitative dell'interno sono di seguito elencate:

- Pavimentazione in gres ceramico monocottura di colore chiaro, formato medio-grande
- Infissi esterni in alluminio bianco a taglio termico con doppio vetro e avvolgibili
- Porte interne in legno tamburato;
- Portoncino d'ingresso del tipo blindato;
- Ingresso secondario con portafinestra e grate di sicurezza in ferro;
- Pareti intonacate e tinteggiate alla civile;
- Bagno 1 con rivestimento (h= ca. 180 cm) in gres porcellanato, dotato di vasca, bidet, vaso e lavabo, il tutto munito di rubinetteria finitura cromo, radiatore scaldasalviette;
- Bagno 2 con rivestimento (h= ca. 180 cm) in gres porcellanato, dotato di box doccia, bidet, vaso e lavabo, il tutto munito di rubinetteria finitura cromo, radiatore scaldasalviette;

- Impianto idrico-sanitario, impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio; caldaia murale a gas posta all'esterno sul balcone. Per quanto è stato possibile acceratare la caldaia è stata sostituita, ma priva di libretto di impianto;
- Impianto citofonico.

Considerazioni: l'appartamento si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione complessivamente discrete. Tuttavia, si rilevano diffusi segni di degrado, con proliferazione di muffe, dovuti all'umidità e/o scarsa ventilazione, particolarmente evidenti in corrispondenza dei ponti termici, del soggiorno, cucina e bagni (locali esposti a Nord, Nord-Est). Gli infissi degli ambienti più esposti mostrano evidenti segni di degrado da infiltrazione di acqua sul telaio (tracce color ruggine) e guardizioni di tenuta.

Dalle indagini esperite l'appartamento risulta sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE) valido.



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 Superficie lorda	108,00	x	100 %	=	108,00
Balconi	28,00	x	30 %	=	8,40
Totale:	136,00				116,40

PIANO PRIMO H = 2,60
 Sup. lorda appartamento 108 mq (Sup. utili = 93 mq)
 Sup. lorda balcone 28 mq



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

quotazioni OMI (02/04/2026)

Valore minimo: 490,00

Valore massimo: 730,00

Borsino Immobiliare (02/04/2026)

Valore minimo: 504,00

Valore massimo: 837,00

Agenzia Immobiliare (02/04/2026)

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Giusta prassi estimativa, ho proceduto all'adeguamento del valore unitario medio-statistico, in funzione delle caratteristiche costitutive di valore del bene in esame, tipologicamente intrinseche ed estrinseche. La loro applicazione al valore medio-statistico, derivante dalle suindicate indagini, configura il trasposto dalla situazione media di riferimento a quella reale del concreto bene in esame. Per quanto sopra si stima l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il valore unitario di seguito specificato è stato già corretto con una percentuale di deprezzamento in funzione di coefficienti moltiplicatori che tengono conto della vetustà del complesso in funzione della vita utile, delle caratteristiche intrinseche, strutturali, funzionali, distributive, dello stato di manutenzione e conservazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,40	x	650,00	=	75.660,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 75.660,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 75.660,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame desunti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, da siti di settore specializzati, da indagini esperite presso alcune agenzie immobiliari, da immobili oggetto di procedura esecutiva presso il Tribunale di Chieti. La valutazione tiene quindi conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco del bene, dello stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, destinazione urbanistica e piena o parziale disponibilità.

Stima sintetico comparativa.

Il sottoscritto, previa identificazione delle caratteristiche dimensionali e determinazione della superficie commerciale, ha dapprima individuato il più probabile valore di mercato del

fabbricato pignorato, con il criterio corrente di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, di immobili simili, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, funzionali, di destinazioni d'uso, assunto quale riferimento basilare sulla scorta di molteplici riferimenti.

Successivamente, giusta prassi estimativa, ho proceduto all'adeguamento del valore unitario mediostatistico, in funzione delle caratteristiche costitutive di valore del bene in esame, tipologicamente intrinseche ed estrinseche. La loro applicazione al valore medio-statistico, derivante dalle suindicate indagini, configura il trasposto dalla situazione media di riferimento a quella reale del concreto bene in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Bucchianico, agenzie: Bucchianico, osservatori del mercato immobiliare OMI

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
S12	Autorimessa	59,90	0,00	20.965,00	20.965,00
S7	appartamento	116,40	0,00	75.660,00	75.660,00
				96.625,00 €	96.625,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.225,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 470,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 5,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.750,00**

data 02/04/2026

il tecnico incaricato
Enrico Maria Pipino