



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

62/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. ATTILIO SIMONELLI

CUSTODE:
Dott.ssa Avv. Russo Daniela

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Dott.ssa arch. BARBARA FALCONE

CF:FLCBBR71A65C632G
con studio in TOLLO (CH) VIA SANTA LUCIA
telefono: 3387071074
email: falcone.barbara@virgilio.it
PEC: barbara.falcone@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 62/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A civile abitazione su più livelli in aderenza a TARANTA PELIGNA Via Duca degli Abruzzi 75 -77 - 79, della superficie commerciale di **242,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SITUAZIONE GENERALE

Confini

- A sud con via Duca Degli Abruzzi;
- A nord con la particella 165;
- A ovest con la particella 162;
- A est con il subalterno 2.

STATO DI FATTO

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili sopra indicati si trova nella parte alta del centro abitato, in via Duca degli Abruzzi ai numeri 75, 77 e 79, nella fascia più esterna del centro storico, caratterizzata principalmente da un'edilizia risalente ad un periodo compreso tra gli anni '50 e gli anni '90 del '900. L'insieme dei due immobili pignorati, **sub 2 e 4** della p.lla 166 del foglio 5, costituisce un unico edificio in muratura portante realizzato in pietra con ricorsi in laterizio, con vani collegati tra loro e posto in aderenza ad altro fabbricato nel lato est. (**all. 1 e 2**)

Il fronte principale dell'immobile **al subalterno 4** affaccia su via Duca degli Abruzzi e risulta intonacato e tinteggiato a differenza del lato ovest che presenta una muratura faccia a vista, il tetto è realizzato con travi in legno "uso fiume" mentre la copertura è in coppi di laterizio. Le murature interne, le tamponature e i divisori sono in mattoni di laterizio; le superfici interne principali sono intonacate e tinteggiate con pittura bianca al piano terra e rivestite in parte o totalmente con carta da parati nei piani superiori ad eccezione del sottotetto che è solo parzialmente intonacato. La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle colorate tipo cementine risalenti con ogni probabilità all'epoca di realizzazione dell'immobile.

l'immobile è composto da quattro livelli: piano terra con una parete contro terra sul lato nord; piano primo; piano secondo e sottotetto. Internamente i piani sono collegati con scala con gradini in graniglia e corrimano in metallo smaltato. Le finiture esterne sono ad

intonaco rasato e pittura colorata per esterni sulla facciata d'ingresso, mentre la facciata ad ovest appare senza intonaco né pittura mostrando i materiali di costruzione.

Gli ingressi all'immobile sono due entrambi con doppie porte in legno, le finestre e le porte finestre sono in legno con vetratura singola e persiane in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Le condizioni generali di manutenzione ordinaria dell'edificio sono scarse. Le stanze sono sporche, i pavimenti sono coperti di guano di animali le finestre risultano difficilmente apribili e la carta da parati appare staccata e in pessimo stato; nonostante la condizione di abbandono generale l'immobile risulta strutturalmente in buono stato di conservazione e non presenta lesioni visibili ad occhio nudo. Le utenze risultano staccate e, seppure siano presenti, gli impianti risultano vetusti. **(rilievo fotografico all. 22, foto da 1 a 15)**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T; 1; 2; sottotetto, interno nessuno, scala unica, ha un'altezza interna di variabile tra i piani. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 166 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: via Duca degli Abruzzi 75-77, piano: terra - 1 - 2 - sottotetto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/08/2016 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 69897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10994.1/2016 Reparto PI di CHIETI in atti dal 31/08/2016

Coerenze: Particella confinante a Nord con la part. 165; a sud con via Duca degli Abruzzi, a est con il subalterno 2 e la part. 167; a ovest con la part. 162

A differenza di quanto riportato nell'atto di pignoramento del 01/07/2025, il civico dell'immobile si trova ai numeri 75 e 77 di via Duca degli Abruzzi e non al civico 33

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

B cantina a TARANTA PELIGNA Via Duca degli Abruzzi 75 -77 - 79, della superficie commerciale di **16,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SITUAZIONE GENERALE

Confini

A sud con via Duca Degli Abruzzi;

A nord con la particella 165;

A ovest con il subalterno 4

A est in aderenza con altro fabbricato identificato alla particella 167.

STATO DI FATTO

L'immobile identificato al **subalterno 2** fa parte di un edificio più ampio (già descritto nel corpo A riguardante il subalterno 4) a cui è strettamente collegato tramite due aperture e posto in aderenza ad altro fabbricato alla sua destra (lato est), si trova al piano terra dell'edificio e ha una struttura in muratura portante realizzata in pietra con ricorsi in laterizio, la facciata principale risulta intonacata e tinteggiata, il solaio di copertura è costituito da putrelle di ferro con voltine in laterizio intonacato. L'ingresso dall'esterno

avviene da via Duca degli Abruzzi, il collegamento all'altro immobile (sub 4) anch'esso pignorato, avviene da due porte interne che aprono direttamente sul disimpegno del subalterno 4 (**all. 1, 2, 3**)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno nessuno, scala unica, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 166 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 35,33 Euro, indirizzo catastale: via Duca degli Abruzzi 79 (riportato nella visura catastale al civico 33), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/08/2016 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 69897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10994.1/2016 Reparto PI di CHIETI in atti dal 31/08/2016
Coerenze: Particella confinante a Nord con la part. 165; a sud con via Duca degli Abruzzi, a est con la particella 166 subalterno 4; a ovest con la part. 162.
A differenza di quanto riportato nell'atto di pignoramento 01/07/2025 e nella visura catastale, il civico dell'immobile si trova al n.79 di via Duca degli Abruzzi e non al n. 33 (all. 5)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	258,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.643,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.643,30
Data di conclusione della relazione:	03/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile, in evidente stato di abbandono, risulta disabitato e non presenta contratti di locazioni in essere (**all. 24**) e si presenta sporco e con presenza di guano di animali.

Prima di una visita è necessario un intervento di disinfestazione e pulizia.

L'esecutato risulta avere residenza in luogo diverso dall'immobile oggetto di esecuzione come riportato nel Certificato contestuale di Residenza, di Stato di famiglia (**all. n. 27**)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per gli immobili pignorati, gli aggiudicatari dovranno sostenere: i costi per le

sanatorie (presso il Comune di Taranta Peligna e presso gli organi competenti per vincoli ambientali), per le difformità emerse nell'immobile e la successiva variazione catastale. Tutte le spese sono esplicitate e calcolate nell'apposito capitolo.

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:

imposta di registro

spese di trascrizione e volturazione presso i pubblici registri;

spese di diritti e imposte di bollo, relative al decreto di trasferimento, salve diverse disposizioni;

costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salve diverse disposizioni.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/08/2016 a firma di Giovanni De Matteis ai nn. 69898/35393 di repertorio, registrata il 31/08/2016 a CHIETI ai nn. 14788/1831, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0168 - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 157.500,00.

Importo capitale: 105.000,00.

Durata ipoteca: 10 ANNI.

(all. n. 7)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 21/07/2025 a CHIETI ai nn. REP, 961, trascritta il 06/08/2025 a CHIETI ai nn. 15480/12241, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Uff. Giud. Tribunale Di Chieti.

Si precisa quanto segue: gli immobili, meglio descritti nella sezione B della presente nota vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. Il pignoramento viene trascritto per euro 117,877,82 oltre interessi e spese fino al soddisfo. Cerved Credit Management s.p.a. (già Cerved Credit Management S.R.L.) con sede In San Donato Milanese via Dell'Unione Europea N. 6/ A-6/B, nella qualita' di mandataria di Amco Asset Management Company Spa Con Sede A Milano Alla Via San Giovanni Sul Muro N.9, ral:'presentata e difesa dall'avv. Ottavio Antonio Balducci (cf. BLDTVN57CLLH284J) presso il suo studio di Isernia Alla Via Occidentale N. 148 (all. n. 7)

pignoramento, registrata il 09/08/2022 a CHIETI ai nn. rep.861, trascritta il 06/10/2022 a CHIETI ai nn. 18340/14509 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da Uff. Giud. Tribunale Di Chieti.

Si precisa quanto segue: gli immobili, meglio descritti nella sezione B della presente nota vengono sottoposti a pignoramento e lo stesso deve intendersi esteso a tutti i diritti, le servitù, pertinenze, relative accessioni, accessori e frutti, come per legge. Il pignoramento viene trascritto per euro 117,877,82 oltre interessi e spese fino al soddisfo. Cerved Credit Management s.p.a. (già Cerved Credit Management S.R.L.) con sede In San Donato Milanese via Dell' Unione Europea N. 6/ A-6/B, nella qualita' di mandataria di Amco Asset Management Company Spa Con Sede A Milano Alla Via San Giovanni Sul Muro N.9, ral:'presentata e difesa dall'avv. Ottavio Antonio Balducci (cf. BLDTVN57CLLH284J) presso il suo studio di Isernia Alla Via Occidentale N. 148 (all. n. 7)

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Gli immobili sono localizzati su un terreno con vincolo di ex uso civico da sclassificare ai sensi della L.R. 03/03/1988 il cui costo è stato calcolato all'interno del capitolo giudizi di conformità (**all. n. 6**).

Gli immobili non appartengono a un condominio, ma ad una casa individuale. Le spese generali a carico dell'acquirente verteranno sul controllo degli impianti elettrico e idrotermosanitario, sul riallaccio e l'intestazione delle utenze oltre che sulla regolarizzazione di quanto calcolato nelle spese di regolarizzazione.

L'immobile non è sottoposto a vincoli storici, paesaggistici o artistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sussiste la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio (**allegati n. 8, 9, 10, 11**).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/08/2016), con atto stipulato il 30/08/2016 a firma di Giovanni De Matteis ai nn. 69897/35392 di repertorio, trascritto il 31/08/2015 a Chieti ai nn. 14787/10994

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 15/12/1995 fino al 30/08/2016), registrato il 28/01/1997 a Lanciano ai nn. 22/490, trascritto il 07/03/1997 a Chieti ai nn. 3526/2891.

Soggetti a favore : eredi 1,2,3 = Nipoti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 15/12/1995 fino al 30/08/2016), registrato il 28/01/1997 a Lanciano ai nn. 22/490, trascritto il 07/03/1997 a Chieti ai nn. 3526/2891.

Soggetti a favore : eredi 1,2,3 = Nipoti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 15/12/1995 fino al 30/08/2016), registrato il 28/01/1997 a Lanciano ai nn. 22/490, trascritto il 07/03/1997 a Chieti ai nn. 3526/2891.

Soggetti a favore : eredi 1,2,3 = Nipoti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/27, in forza di atto amministrativo - denuncia di successione (dal 03/12/2015 fino al 30/08/2016), registrato il 03/12/2015 a Lanciano ai nn. 1133/9990/15, trascritto il 26/02/2016 a Chieti ai nn. 3188/2421.

Data di morte 15/12/1995 di _____ - Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/27, in forza di atto amministrativo - denuncia di successione (dal 03/12/2015 fino al 30/08/2016), registrato il 03/12/2015 a Lanciano ai nn. 1133/9990/15, trascritto il 26/02/2016 a Chieti ai nn. 3188/2421.

Data di morte 15/12/1995 di _____ - Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/27, in forza di atto amministrativo - denuncia di successione (dal 03/12/2015 fino al 30/08/2016), registrato il 03/12/2015 a Lanciano ai nn. 1133/9990/15, trascritto il 26/02/2016 a Chieti ai nn. 3188/2421.

Data di morte 15/12/1995 di _____ - Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Non rinvenuta **N. non rinvenuto**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione post- bellica.

Nella ricerca effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati rinvenuti titoli abilitativi per la costruzione del fabbricato, nè per successive modifiche. Detto ufficio fa presente inoltre che "Il fabbricato risulta inserito nella planimetria del piano di ricostruzione post-bellico al n. 30, ma i documenti del progetto risalenti agli anni 1952-1955 non sono stati rinvenuti" e che "la documentazione dovrebbe trovarsi nell'archivio storico del Genio Civile". (all. 12) Nelle ulteriori ricerche effettuate presso l'Archivio Storico del Genio Civile della Provincia di Chieti e presso l'Archivio di Stato di Chieti non è stato ritrovato alcun titolo, ma solo la planimetria del piano di ricostruzione post-bellico sopra citato. il quale include , al n. 30, la sagoma dell'immobile oggetto di pignoramento **(all. 13 e 14)**. Pertanto ai fini delle valutazioni di conformità urbanistico-edilizia si fa riferimento alla planimetria di primo accatastamento come previsto dall'art. 9-bis del d.P.R. 380/2001, dove si specifica testualmente che "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle

informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti [...] Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi."

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRE vigente, in forza di delibera CC n 25 del 27/06/1996 e CP di Chieti n. 11/11 del 25/02/1997, l'immobile ricade in zona A 2 - Recupero del Patrimonio e sottozona A2 - 3. Norme tecniche di attuazione ed indici:

In tale zona non sono ricompresi edifici di cui è prevista la ricostruzione ai sensi della L.219 /1981, relativi a fabbricati danneggiati dal sisma del 1984. Inoltre sono ammessi tutti gli interventi di cui alle suddette categorie: A), B), C), D) E) art.31 della Legge 457 /78, nei casi di demolizione e ricostruzione è consentito un incremento di cubatura non superiore al 30%. **(all. 6)**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Risultanze urbanistico-edilizie

Risulta assente la documentazione relativa a titoli abilitativi. Tuttavia l'UTC segnala che "Il fabbricato risulta inserito nella planimetria del piano di ricostruzione post-bellico al n.30 ma i documenti del progetto risalenti agli anni 1952-1955 non sono stati rinvenuti" **(all. 12)**. Ricerche in merito presso il Genio Civile e l'archivio Storico di Chieti non hanno avuto alcun esito come da allegati **(all. 13)**. Pertanto, ai sensi dell'articolo 9- bis del d.P.R. 380/2001 "le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi" si considerano probanti le planimetrie di primo accatastamento risalenti al 1955. Ciò premesso, le **difformità edilizie** vengono rilevate nel confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale di primo impianto e le **difformità catastali** vengono rilevate confrontando lo stato di fatto con la documentazione attualmente in atti.

Gli impianti non risultano revisionati e si presentano in stato di abbandono.

Non è stato reperito/trovato il certificato di abitabilità/agibilità nè di usabilità presso la prefettura.

Risultanze catastali

Con pratica di VARIAZIONE del 11/12/2014 Pratica n. CH0200969 in atti dal 11/12/2014 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 98342.1/2014), presentata presso il catasto fabbricati di Chieti con pratica DocFa, venivano soppressi i subalterni 1 e 3 del foglio 5, particella 166 e costituito l'attuale subalterno 4 con conseguente somma del numero di vani e variazione di classamento dell'immobile stesso **(all.3)**.

Resta invece invariata la storia catastale del subalterno n. 2 del foglio 5, particella 166 (all.4).

Per entrambi gli immobili è stato variato, nel corso degli anni, il numero civico passando dai nn. 29, 31 e 33 presenti negli accatastamenti di primo impianto del 1955 agli attuali civici 75, 77 e 79. Per l'immobile al foglio 5, part. 166, subalterno 2 non è stata presentata alcuna variazione toponomastica e pertanto sarà soggetto a correzione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità generali: - Nella VARIAZIONE del 11/12/2014 Pratica n. CH0200969 in atti dal 11/12/2014 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 98342.1/2014), presentata presso il catasto fabbricati di Chieti con pratica DocFa, venivano soppressi i subalterni 1 e 3 del foglio 5, particella 166 e costituito l'attuale subalterno 4, questa difformità tra stato di fatto e planimetrie di primo accatastamento è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo. - Non risulta riportato, né nella planimetria catastale di primo impianto, né tantomeno nella planimetria catastale realizzata a seguito della pratica di fusione l'ambiente situato nel sotto tetto. In particolare si può notare che: - Al piano terra del subalterno 4 (ex subalterno 1 soppresso nel 2014) l'ambiente denominato "ripostiglio" risulta trasformato in WC, sono state inoltre aperte due porte nella muratura tra il corridoio e l'adiacente sub 2; quest'ultima difformità al piano terra riguarda conseguentemente anche il subalterno 2, il quale inoltre risulta essere stato diviso una parete non a tutt'altezza. - Al piano primo del subalterno 4 (ex subalterno 3 soppresso nel 2014) è stato rimosso il divisorio tra cucina e camera, realizzando un unico ambiente cucina-pranzo, chiudendo inoltre la porta tra le due camere e aprendo una porta di accesso alla cucina direttamente dal disimpegno; - Sul pianerottolo delle scale di accesso al piano sottotetto che, come premesso nelle difformità generali, non è presente nella planimetria, sono stati installati i sanitari di un WC senza realizzare alcun divisorio. (normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia 380/2001 art. 36 bis e norme igienico sanitarie)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria ovvero SCIA in sanatoria; atti tecnici al Genio Civile; agibilità e rimozione sanitari.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione a titolo di sanatoria : €1.032,00
- diritti di istruttoria per pratica di sanatoria: €220,00
- spese tecniche per pratica di sanatoria: €2.000,00
- Spese tecniche per SCA: €1.000,00
- verifica di conformità/ rispondenza degli impianti da parte di un tecnico abilitato: €1.000,00
- diritti tecnici per deposito della segnalazione certificata di Agibilità: €51,65
- Sclassificazione vincolo per ex usi civici € 30/mq L.R. 03/03/1988 per mq di terreno pari a mq 92: €2.730,00
- Rimozione sanitari posti nel pianerottolo della scala di accesso al sottotetto e chiusura impianti: €500,00
- Atti tecnici presso il Genio Civile: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni dalla presentazione della pratica presso il comune
Questa situazione è riferita solamente a sanitari nel pianerottolo della scala.

Per quanto riguarda i sanitari nel pianerottolo della scala, bisognerà provvedere alla rimozione dei sanitari installati sul pianerottolo della scala che conduce al sottotetto in quanto non rispettosi delle norme igienico-sanitarie. (Si confrontino gli allegati 15 a, b e c con gli allegati 16, 17 e 18)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Premettendo che tutti e due gli immobili oggetto di pignoramento (sub 4 e sub 2) presentano, nello stato di fatto, una conformazione planimetrica meno regolare di quanto riportato nelle ultime planimetrie depositate, le difformità riscontrate nell'immobile al foglio 5, part. 166, sub 4 si riassumono nelle seguenti: - al piano terra la forma e la dimensione delle stanze risultano meno regolari di quanto riportato in planimetria catastale; non risultano riportate le due porte che attualmente collegano con il sub 2; - al piano primo è stato rimosso il divisorio tra cucina e camera, realizzando un unico ambiente cucina-pranzo, chiudendo inoltre la porta tra le due camere e aprendo una porta di accesso alla cucina direttamente dal disimpegno; - il piano sottotetto non risulta rappresentato nella planimetria catastale. le difformità riportate nell'immobile al foglio 5, part. 166, sub 2 sono riassunte nelle seguenti: - non sono presenti le aperture- collegamento tra il subalterno 2 e il subalterno 4; - non risulta presente la tramezzatura interna all'immobile. (si confrontino gli all. 15 a e b con gli allegati 18 e 19)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratiche catastali Docfa per entrambi gli immobili oggetto di pignoramento (all. 20 e 21).

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

Costi di regolarizzazione:

- deposito n. 2 pratiche docfa: €140,00
- costi tecnici per due pratiche catastali: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Si allegano le planimetrie catastali aggiornate così come appaiono nello stato di fatto (all. 20 e 21)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TARANTA PELIGNA VIA DUCA DEGLI ABRUZZI 75 -77 - 79

CIVILE ABITAZIONE SU PIÙ LIVELLI IN ADERENZA

DI CUI AL PUNTO A

civile abitazione su più livelli in aderenza a TARANTA PELIGNA Via Duca degli Abruzzi 75 -77 - 79, della superficie commerciale di **242,67** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SITUAZIONE GENERALE

Confini

- A sud con via Duca Degli Abruzzi;
- A nord con la particella 165;

- A ovest con la particella 162;
- A est con il subalterno 2.

STATO DI FATTO

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili sopra indicati si trova nella parte alta del centro abitato, in via Duca degli Abruzzi ai numeri 75, 77 e 79, nella fascia più esterna del centro storico, caratterizzata principalmente da un'edilizia risalente ad un periodo compreso tra gli anni '50 e gli anni '90 del '900. L'insieme dei due immobili pignorati, **sub 2 e 4** della p.lla 166 del foglio 5, costituisce un unico edificio in muratura portante realizzato in pietra con ricorsi in laterizio, con vani collegati tra loro e posto in aderenza ad altro fabbricato nel lato est. **(all. 1 e 2)**

Il fronte principale dell'immobile **al subalterno 4** affaccia su via Duca degli Abruzzi e risulta intonacato e tinteggiato a differenza del lato ovest che presenta una muratura faccia a vista, il tetto è realizzato con travi in legno "uso fiume" mentre la copertura è in coppi di laterizio. Le murature interne, le tamponature e i divisori sono in mattoni di laterizio; le superfici interne principali sono intonacate e tinteggiate con pittura bianca al piano terra e rivestite in parte o totalmente con carta da parati nei piani superiori ad eccezione del sottotetto che è solo parzialmente intonacato. La pavimentazione interna è realizzata in piastrelle colorate tipo cementine risalenti con ogni probabilità all'epoca di realizzazione dell'immobile.

l'immobile è composto da quattro livelli: piano terra con una parete contro terra sul lato nord; piano primo; piano secondo e sottotetto. Internamente i piani sono collegati con scala con gradini in graniglia e corrimano in metallo smaltato. Le finiture esterne sono ad intonaco rasato e pittura colorata per esterni sulla facciata d'ingresso, mentre la facciata ad ovest appare senza intonaco né pittura mostrando i materiali di costruzione.

Gli ingressi all'immobile sono due entrambi con doppie porte in legno, le finestre e le porte finestre sono in legno con vetratura singola e persiane in legno. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Le condizioni generali di manutenzione ordinaria dell'edificio sono scarse. Le stanze sono sporche, i pavimenti sono coperti di guano di animali le finestre risultano difficilmente apribili e la carta da parati appare staccata e in pessimo stato; nonostante la condizione di abbandono generale l'immobile risulta strutturalmente in buono stato di conservazione e non presenta lesioni visibili ad occhio nudo. Le utenze risultano staccate e, seppure siano presenti, gli impianti risultano vetusti. **(rilievo fotografico all. 22, foto da 1 a 15)**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T; 1; 2; sottotetto, interno nessuno, scala unica, ha un'altezza interna di variabile tra i piani. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 166 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 515,17 Euro, indirizzo catastale: via Duca degli Abruzzi 75-77, piano: terra - 1 - 2 -

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli ingressi all'unità immobiliare sono due, entrambi posti al piano terra su via Duca degli Abruzzi:

- il primo, identificato al civico 75, conduce ad un ambiente attrezzato come cucina;
- il secondo identificato al civico 77, conduce ad uno spazio distributivo su cui si affacciano, tra gli altri, anche gli ingressi interni dell'immobile al foglio 5, part. 166, subalterno 2, anch'esso pignorato e che risulta di fatto collegato all'abitazione.

L'immobile è composto dai seguenti ambienti :

Al piano TERRA (ingresso da Via Duca degli Abruzzi)

Locale Cucina di mq. 12,31 con unico accesso esterno attraverso un portone in legno con sopra luce; sopra luce che, una volta chiuso il portone, rappresenta anche l'unica fonte di illuminazione diretta dell'ambiente. Il portone di ingresso è dotato di doppia porta in legno e vetro. All'interno di questo ambiente sono presenti sia elementi riscaldanti in ghisa che un caminetto in muratura. L'ambiente è collegato al corridoio di distribuzione attraverso una porta interna. La copertura è realizzata in volticciole in laterizio e putrelle in metallo. **(all. n.22, foto nn. 4)**

L'altezza dell'ambiente è di m 3,00

Locale ripostiglio 1 di mq 6,08, posto di seguito alla scala di collegamento; è un ambiente privo di finestre coperto con volticciole in laterizio e putrelle in metallo e collegato allo spazio di distribuzione.

Bagno di mq 4,20, posto all'estremità contro terra del fabbricato e provvisto di finestre alte, è rialzato di un gradino rispetto allo spazio di distribuzione e ad esso collegato attraverso una porta, è sovrastato copertura piana, corrispondente in parte al calpestio del cortile posteriore di altra proprietà, impermeabilizzata con guaina catramata. **(all. n. 22, foto n. 5)**

Corridoio di distribuzione mq 10,51 con accesso diretto da via Duca degli Abruzzi attraverso un portone in legno; funge da collegamento sia con gli ambienti posti al piano terra e ai successivi piani dell'immobile al subalterno 4 che con quelli posti, anch'essi al piano terra al subalterno 2 oggetto di pignoramento **(all. n.22, foto nn. 3)**.

L'altezza dell'ambiente è di m 3,00

Scala di distribuzione di mq 7,00 unisce tutti i piani dell'edificio ed è realizzata in muratura con pavimentazione in graniglia lucidata **(all. n.22, foto nn. 6)**

Al piano PRIMO

Disimpegno di mq 5,94 a cui si accede attraverso la scala interna che unisce tutti i piani; funge da snodo per gli ambienti soggiorno, cucina – pranzo e bagno. E' illuminato da finestra affacciante su distacco con fabbricato

Soggiorno di mq 18,85, con accesso dal disimpegno e affaccio attraverso due finestre che danno su via Duca degli Abruzzi. Le pareti sono rivestite con carta da parati e la pavimentazione è in cementine decorate risalente con ogni probabilità all'epoca di ricostruzione (**all. n. 22, foto n. 8 e 15**).

Cucina – pranzo di mq 20,87, con accesso dal disimpegno e finestra affacciante su via Duca degli Abruzzi. La stanza presenta un caminetto e un rivestimento in piastrelle di un'altezza di circa m 1,50. La pavimentazione è anch'essa in cementine con motivo geometrico. (**all. n. 22, foto n. 7**)

Bagno 2 di mq 6,38, con accesso dal disimpegno e finestra verso distacco su fabbricato. E' dotato di vasca da bagno, wc, bidet e lavandino di qualità media. (**all. n. 22, foto n. 9**)

Tutti gli ambienti sono alti m 2.96.

Al piano SECONDO

Disimpegno di mq 5,94 a cui si accede attraverso la scala interna, funge da snodo per camere e ripostigli oltre a fungere da accesso anche al sottotetto. E' illuminato da finestra affacciante su distacco con fabbricato

Camera 1 di mq 19,64, con accesso dal disimpegno e affaccio da due finestre, di cui una con piccolo balcone, che si aprono su via Duca degli Abruzzi. Le pareti sono rivestite con carta da parati e la pavimentazione è in cementine decorate risalente con ogni probabilità all'epoca di ricostruzione. (**all. n. 22, foto n. 10**)

Camera 2 di mq 15,80, con accesso dal disimpegno e finestra con balconcino affacciante su via Duca degli Abruzzi. La pavimentazione è anch'essa in cementine con motivo geometrico. (**all. n. 22, foto n. 11**)

Ripostiglio 2 di mq 6,38, con accesso dal disimpegno e con finestra verso distacco su fabbricato.

Ripostiglio 3 di mq 4,71, con accesso dal disimpegno e privo di finestre; la luce naturale è garantita da piccola apertura vetrata che si apre sulla camera n. 2.

L'altezza di tutte le stanze è di m. 2.96

Al piano SOTTOTETTO

Ambiente unico di mq 54,22, raggiungibile da scala avente accesso dal disimpegno del secondo piano. L'ambiente presenta un bagno a vista con lavandino, wc e bidet, tutti posti sul pianerottolo intermedio della gradinata di accesso. (**all. n. 22, foto n. 12, 13**) La luce è

garantita da due finestre che affacciano su distacco con un altro fabbricato. L'ambiente è privo di rivestimenti e intonaco, le pendenze sono variabili e il tetto è realizzato con travi in legno "uso fiume" a vista e manto di copertura copertura in coppi di laterizio direttamente appoggiati sui travetti. **(all. n. 22, foto n. 14)**

In tutti i piani, con esclusione del sottotetto, sono presenti termosifoni in ghisa e caminetti.

A causa dell'estrema sporcizia dei luoghi e della mancanza di energia elettrica, non è stato possibile al CTU verificare se la caldaia fosse ancora presente in situ o risultasse staccata.

Non si può escludere, all'interno dell'immobile, la presenza di amianto.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) risulta presentato in data 03/02/2015 dal geom. Giuseppe Cavicchia con codice 690890000035442 ed è allegato all'atto di compravendita degli immobili ma, come da comunicazione del dott. Umberto Fusella servizio APE - OPS SPA, lo stesso non è più in corso di validità **(all. n. 23 e 23a)** infatti risulta scaduto in data 03/02/2025.

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: porte di ingresso realizzato in legno. infissi in legno in precarie condizioni

molto scarso 

infissi esterni: finestre realizzati in legno monovetro con persiane. Finestre in legno monovetro con persiane in legno.

molto scarso 

pavimentazione interna: realizzata in cementine decorate. i pavimenti sono in cementine colorate, probabilmente risalenti all'epoca di costruzione. se ripulite e lucidate si presentano in ottimo stato di conservazione.

al di sopra della media 

scaie: interna con rivestimento in graniglia. scala rivestita in graniglia di pietre e cemento, risalente all'epoca di costruzione dell'immobile, con corrimano in metallo in buono stato di conservazione

buono 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni e pietrame con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in intonaco e pittura

nella media 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in muratura e putrelle di metallo. non si presentano in buono stato di conservazione, occorrerebbe fare una verifica della stabilità

molto scarso 

CLASSE ENERGETICA:



[5642,28 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 690890000035442 registrata in data 03/02/2015

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie netta + muri perimetrali	214,00	x	100 %	=	214,00
Balconi e Lastrici solari 25% Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	2,40	x	25 %	=	0,60
Sottotetto non abitabile	80,20	x	35 %	=	28,07
Totale:	296,60				242,67

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: casa unifamiliare

Indirizzo: Strada Statale Frentana, Corpi Santi, Lama dei Peligni

Superfici principali e secondarie: 148

Superfici accessorie:

Prezzo: 76.000,00 pari a 513,51 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Studio Immobiliare Farina

Descrizione: Abitazione Unifamiliare

Indirizzo: via Maiella, Centro, Lama dei Peligni

Superfici principali e secondarie: 145

Superfici accessorie:

Prezzo: 93.000,00 pari a 641,38 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/12/2025

Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare _Agenzia delle entrate, servizi pubblicità immobiliare

Descrizione: abitazione di tipo civile

Indirizzo: Via Duca degli Abruzzi 75-77
Superfici principali e secondarie: 243
Superfici accessorie:
Prezzo: 127.575,00 pari a 525,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni Immobiliari: Valori di Mercato - Semestre 2025/1 - elaborazione del 12-DIC-25
per il comune di Taranta Peligna;

Fascia o zona B2 - CENTRO;

Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
ABITAZIONI DI TIPO civile	NORMALE	420	630	L	1,7	2,5	N

Si assume un valore medio per le abitazioni di tipo economico pari a **€/mq 525,00**

Dati reperiti presso agenzie immobiliari.

Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati:

per ABITAZIONI DI TIPO CIVILE, pari a **€/mq 577,44**

Comparando la media dei dati reperiti presso l'OMI con la media di quelli reperiti presso le agenzie immobiliari si ottiene un valore medio pari a **€/mq 551,22**

Valore del corpo: mq 242,67x € 551,22= €133.764,56(All. n. 25)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 242,67 x 551,22 = **133.764,56**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Grado di rifinitura interno	-1.337,65
Grado di rifinitura esterno	-1.337,65

Stato di conservazione interno	-4.012,94
Stato di conservazione esterno:	-1.337,65
stato di conservazione degli impianti	-2.675,29
Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano	2.675,29
Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc	4.012,94
Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico e presenza di attrezzature collettive e negozi	-2.675,29

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 127.076,33**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 127.076,33**

BENI IN TARANTA PELIGNA VIA DUCA DEGLI ABRUZZI 75 -77 - 79

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a TARANTA PELIGNA Via Duca degli Abruzzi 75 -77 - 79, della superficie commerciale di **16,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

SITUAZIONE GENERALE

Confini

A sud con via Duca Degli Abruzzi;

A nord con la particella 165;

A ovest con il subalterno 4

A est in aderenza con altro fabbricato identificato alla particella 167.

STATO DI FATTO

L'immobile identificato al **subalterno 2** fa parte di un edificio più ampio (già descritto nel corpo A riguardante il subalterno 4) a cui è strettamente collegato tramite due aperture e posto in aderenza ad altro fabbricato alla sua destra (lato est), si trova al piano terra dell'edificio e ha una struttura in muratura portante realizzata in pietra con ricorsi in laterizio, la facciata principale risulta intonacata e tinteggiata, il solaio di copertura è costituito da putrelle di ferro con voltine in laterizio intonacato. L'ingresso dall'esterno avviene da via Duca degli Abruzzi, il collegamento all'altro immobile (sub 4) anch'esso pignorato, avviene da due porte interne che aprono direttamente sul disimpegno del subalterno 4 (**all. 1, 2, 3**)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno nessuno, scala unica, ha un'altezza interna di m 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 166 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 35,33 Euro, indirizzo catastale: via Duca degli Abruzzi 79 (riportato nella visura catastale al civico 33), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/08/2016 Pubblico ufficiale DE MATTEIS GIOVANNI Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 69897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10994.1/2016 Reparto PI di CHIETI in atti dal 31/08/2016
Coerenze: Particella confinante a Nord con la part. 165; a sud con via Duca degli Abruzzi, a est con la particella 166 subalterno 4; a ovest con la part. 162.
A differenza di quanto riportato nell'atto di pignoramento 01/07/2025 e nella visura catastale, il civico dell'immobile si trova al n.79 di via Duca degli Abruzzi e non al n. 33 (all. 5)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1954.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Guardiagrele, Lanciano, Lama dei Peligni, Fara San Martino,). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Grotte del Cavallone; Sacario della Brigata Maiella; Loggetta di Taranta Peligna; Chiesa di San Nicola.



Grotte del Cavallone



Chiesa di San Nicola



Sacario della Brigata Maiella



Loggetta di Taranta Peligna

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso dall'esterno all'unità immobiliare in parola è uno, posto al piano terra da via Duca degli Abruzzi, identificato al civico 79, e conduce ad un ambiente diviso da un muro alto 1.80 m che dunque non arriva al soffitto. L'illuminazione è garantita dal sopralucente della porta di ingresso dall'esterno e non vi sono altre aperture. L'immobile è composto da:

Ambiente unico di mq. 17,77 con accesso dall'esterno, attualmente parzialmente tamponato solo dall'interno; collegato da due porte con il corridoio del subalterno 4, anch'esso pignorato. Il solaio superiore è costituito da "volticcioline" in laterizio e putrelle in metallo (**all. 15 b e 15c**)

L'altezza dell'ambiente è di m 3,00 (**all. n.26, foto 1 e 2**). L'ambiente non è riscaldato ed è privo di energia elettrica

Non è nota la classe energetica dell'edificio poiché, non è obbligatorio presentare l'attestato di prestazione energetica per questa tipologia di immobile.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni:	molto scarso	
pavimentazione interna:	molto scarso	

Delle Strutture:

solai:	mediocre	
--------	----------	--

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
deposito	26,90	x	60 %	=	16,14
Totale:	26,90				16,14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: garage-box
Indirizzo: via del Colle - Torricella Peligna
Superfici principali e secondarie: 90
Superfici accessorie:
Prezzo: 25.000,00 pari a 277,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: garage-box
Indirizzo: Via Crocetta San Antonio - Palena
Superfici principali e secondarie: 62
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 564,52 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Fonte di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare _Agenzia delle entrate, servizi pubblicità immobiliare;
Descrizione: deposito
Indirizzo: Via Duca degli Abruzzi 79
Superfici principali e secondarie: 16
Superfici accessorie:
Prezzo: 5.326,00 pari a 332,88 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Quotazioni Immobiliari: Valori di Mercato - Semestre 2025/1 - elaborazione del 12-DIC-25
per il comune di Taranta Peligna;

Fascia o zona B2 - CENTRO;

Tipologia prevalente: Abitazioni civili;

Destinazione: non Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

MAGAZZINI	NORMALE	220	440	L	1	2	N
-----------	---------	-----	-----	---	---	---	---

Si assume un valore medio per le abitazioni di tipo economico pari a **€/mq 330,00**

Dati reperiti presso agenzie immobiliari.

Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati:

per box e garage (assimilabili al locale pignorato), pari a **€/mq 421,16**

Comparando la media dei dati reperiti presso l'OMI con la media di quelli reperiti presso le agenzie immobiliari si ottiene un valore medio pari a **€/mq 375,58**

Valore del corpo: mq 16,14 x € 375,58 = € 6.061,86(All. n. 25)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16,14 x 375,58 = **6.061,86**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di conservazione interno	-60,62
stato di conservazione degli impianti	-60,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.940,62**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.940,62**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio di stima adottato

La determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame viene qui effettuata con procedimento sintetico-comparativo, mediante l'adozione di coefficienti parametrici, ossia comparando l'immobile ad altri con caratteristiche similari. Il metodo è stato integrato con valutazioni analitiche dirette che tengono conto delle condizioni di conservazione del bene. Nel corso delle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari di zona e sulle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), si sono reperiti dati recenti relativi ad immobili aventi tipologia simile o assimilabile, ubicati nelle vicinanze di quelli in esame, estrapolando e caratterizzando tali indicazioni in funzione delle proprietà estrinseche delle

unità immobiliari, nonché delle loro proprietà intrinseche, in particolare riguardanti, per i fabbricati, qualità della distribuzione degli ambienti e funzionalità, stato di vetustà degli elementi costruttivi, degli infissi e degli impianti, qualità dell'architettura e degli spazi esterni.

Ai prezzi al metro quadrato degli immobili con caratteristiche analoghe o simili a quelle degli immobili oggetto di stima, reperiti presso le agenzie immobiliari, sono state apportate delle detrazioni per considerare il margine di trattativa del prezzo e per ottenere un valore al mq lordo comparabile con il parametro di misurazione dell'OMI, corrispondente, per i fabbricati, alla Superficie Esterna Lorda (SEL). Il prezzo così ottenuto è stato confrontato con quello delle quotazioni immobiliari della banca dati dell'OMI.

La stima degli immobili è stata eseguita applicando il prezzo a metro quadrato di superficie commerciale lorda.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Lanciano, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Taranta Peligna, agenzie: Tecnocasa, Tecnorete, Subito.it, 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
A	civile abitazione su più livelli in aderenza	242,67	0,00	127.076,33	127.076,33
B	cantina	16,14	0,00	5.940,62	5.940,62
				133.016,95 €	133.016,95 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il proprietario degli immobili oggetto di esecuzione possiede la piena

proprietà per una quota pari a 1/1

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 11.373,65

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 121.643,30

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: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 121.643,30

data 03/03/2026

il tecnico incaricato
Dott.ssa arch. BARBARA FALCONE