



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 100/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**SONIA MAZZOCCHETTI**

CF: MZZSNO70H62D690J

con studio in SAN GIOVANNI TEATINO (CH) Via Ciafarda n.3

telefono: 3482646835

email: [sonia.mazzocchetti70@gmail.com](mailto:sonia.mazzocchetti70@gmail.com)

PEC: [sonia-mazzocchetti@legal.email.it](mailto:sonia-mazzocchetti@legal.email.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2025

## LOTTO 1

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

**A** **Residenziale** a RIPA TEATINA VIA CASALE 31, della superficie commerciale di **106,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , zona agricola. Ripa Teatina è un comune italiano di 3895 abitanti della provincia di Chieti in Abruzzo. Il comune è posizionato su una collina alta 199 m s.l.m. collocata a ridosso della costiera adriatica, lungo la via che da Francavilla al Mare conduce al capoluogo teatino. È situato a 9 chilometri da Chieti, da cui è separata attraverso il fiume Alento. Il comune è sede dell'Unione dei comuni della Vallata del Foro.

L'immobile unifamiliare, denominato Lotto1, con destinazione d'uso RESIDENZIALE è composto da un Piano Terra con zona giorno Piano Primo con la zona notte.

Il sottotetto, sul fabbricato esistente, non è accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra e Piano Primo, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,70 circa. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 275 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 231,37 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALE n. SNC RIPA TEATINA, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.

**B** **Residenziale** a RIPA TEATINA VIA CASALE 31, della superficie commerciale di **116,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , zona agricola. Ripa Teatina è un comune italiano di 3895 abitanti della provincia di Chieti in Abruzzo. Il comune è posizionato su una collina alta 199 m s.l.m. collocata a ridosso della costiera adriatica, lungo la via che da Francavilla al Mare conduce al capoluogo teatino. È situato a 9 chilometri da Chieti, da cui è separata attraverso il fiume Alento. Il comune è sede dell'Unione dei comuni della Vallata del Foro.

L'immobile unifamiliare, denominato Lotto1, con destinazione d'uso RESIDENZIALE è composto da un Piano Terra con zona giorno Piano Primo con la zona notte.

Il sottotetto, sul fabbricato esistente, non è accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra e Piano Primo, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,35 circa Piano Terra - 2,70 circa Piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 275 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 231,37 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALE n. SNC RIPA TEATINA, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	222,34 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.908,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.908,40
Data di conclusione della relazione:	30/03/2026

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

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

L'immobile è attualmente occupato dalla sig. ██████████ dal suo compagno ██████████ nato in Germania a Leonberg il 10/07/1975, loro figlio ██████████ nato in Ortona il 26/02/2005 e dalla sig.ra ██████████ nata in Acqua Viva Collecroce (CB) il 03.02.1958 madre di ██████████ La sig.ra ██████████ risulta nubile.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE N.200 del 08/02/2021 - Registro Particolare 200 Registro Generale 2203

A FAVORE: CREDITO ITALIANO SPA sede di Genova 12931320159

CONTRO: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Chieti il 31/03/1979

in RINNOVAZIONE dell'Ipoteca n.606 del 04/04/2001 atto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* De Matteis Giovanni Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 03/04/2001 in Ripa Teatina Rep.40706

ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 2016 del 16/02/2016

FAVORE: UNICREDIT SPA sede Roma 00348170101

CONTRO: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Chieti il 31/03/1979

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Chieti del 23/12/2015 Rep.999

ATTO GIUDIZIARIO VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI N. 19031 del 17/12/2025

FAVORE: PRISMA SPV Srl sede Roma 05028250263

CONTRO: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Chieti il 31/03/1979

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Chieti del 12/11/2025 Rep.1685

## CANCELLAZIONE DELLE TRASCRIZIONI E DELLE ISCRIZIONI:

1. Ipoteca € 35 (tassa ipotecaria) + € 59 (imposta di bollo) + (0,005x€ 123.949,65 = € 619,75)= € 713,75

2.Trascrizione pregiudizievole: pignoramento € 294

3.Trascrizione pregiudizievole: pignoramento € 294

Totale € **1.301,75**

#### **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, iscritta il 08/02/2021 ai nn. R..P200 - R.G.2203, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo.

Importo ipoteca: € 123.949,65.

Importo capitale: € 61.974,82.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE Formalità di riferimento : Iscrizione n.606 del 2001

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/11/2025 a firma di UNEP presso il Tribunale di Chieti ai nn. Numero di Repertorio 1685 di repertorio, trascritta il 17/12/2025 a CHIETI ai nn. R.G. 24091 - R.P. 19031, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario

pignoramento, trascritta il 16/02/2016 ai nn. R.P.2016 - R.G.2625 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo

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**

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Bene sito in Ripa Teatina via Casale n.31

Bene censito in catasta Fabbricati Foglio 4 Particella 275

Categoria A/4 Classe I Consistenza 7 vani Rendita € 231,37 Piano T - 1

INTESTARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dal 03/04/2001 con Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Notaio in Ripa Teatina Rep.40705 Trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti, il 04/04/2001 al n.4149

Formalità a FAVORE: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Chieti il 31/03/1979 per i diritti 1/1 di piena proprietà

CONTRO: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Ripa Teatina il 06/11/1953 per i diritti di 1/2 di nuda proprietà e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Tollo il 17/03/1931 per i diritti 1/2 di nuda proprietà e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Filetto il 18/03/1913 per 1/1 di usufrutto

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, trascritto il 04/04/2001 a Chieti ai nn. 4149

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **Art. 18 Zona agricola (zona E)**

Questa zona, che assume la valenza di "zona territoriale omogenea E" di cui all'art. 2 del DM 1444/68, è destinata allo svolgimento dell'attività agricola e/o a quelle attività complementari connesse all'uso agricolo del suolo.

In questa zona sono ammesse destinazioni d'uso residenziali (connesse o meno alla necessità di conduzione del fondo) e destinazioni produttive e di servizio relative all'attività agricola nel rispetto di quanto previsto dal Titolo VII della LR 18/83 (nel testo vigente); nel caso di interventi di cui al secondo comma dell'art. 70 della LR 18/83 (accorpamento) la superficie minima del fondo su cui deve essere localizzato l'edificio è di mq 3.000.

È ammessa la realizzazione di stazioni di servizio e lavaggio auto, nonché di rifornimento carburante se compatibili con lo specifico piano eventualmente in vigore.

Nelle diverse sottozone si interviene in coerenza con le seguenti modalità e prescrizioni.

#### **In particolare l'immobile ricade in zona E.1**

##### *E.1 Agricola normale*

In questa sottozona si interviene direttamente applicando i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 6 delle presenti norme):

- If (indice di fabbricabilità fondiaria)	mc/mq	0,03
- H (altezza massima)		ml 7,50
- ds (distacco minimo dal ciglio stradale)		ml 20,00
- dc (distacco minimo dal confine)		ml 5,00
- df (distacco minimo tra fabbricati)		ml 10,00

L'altezza massima degli edifici produttivi eventualmente realizzati ai sensi del disposto dell'art. 72 della LR 18/83 (nel testo vigente) è pari a ml 12,00.

#### VINCOLI:

Zona sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267 del 30/12/1923.

L'immobile è stato assentito con C.E. n.17 del 1984 e successiva C.E. in Santoria n.32, fabbricato rurale, come riportato nell 'Atto di Donazione R.G.12289 R.P. 10774 Contro [REDACTED] a Favore di [REDACTED] (figlio) e [REDACTED] (moglie) risultava fabbricato rurale composto da due vani su due piani. Nel 1964 è stato eseguito il primo ampliamento consistente nella cucina a piano terra e alla camera da letto (sovrastante) al primo piano,tutto antecedente alla Legge Ponte del 1967. Ulteriore ristrutturazione e ampliamento (C.E. n.17 del 1984 e successiva sanatoria) con inizio lavori datato 09/08/1984. Realizzazione della rimessa attrezzi agricoli al piano terra, un bagno e portico al piano primo.

L'immobile non ha il Certificato di Agibilità e l'Attestazione di Prestazione Energetico

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 17 del 26/07/1984, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione ed Ampliamento di un fabbricato rurale, presentata il 16/03/1984, rilasciata il 26/07/1984.

E' stato presentato un nuovo progetto il 11/07/1984 Inizio lavori il 09/08/1984

Concessione Edilizia N. 32 del 14/04/1986, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante a sanatoria della concessione edilizia n.17 del 26/07/1984, presentata il 30/10/1985, rilasciata il 14/04/1986

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Comune di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* immobile censito al Catasto Fabbricati al F.4 P.IIa 275 senza Sub

#### **Difformità non sanabili**

##### Piano Terra:

1. Ampliamento (ripostiglio) senza titolo edilizio, costruito su terreno di altra proprietà. Copertura e modifica della scala esterna, va ripristinato lo stato assentito.
2. Cambio di destinazione d'uso da rimessa agricola a soggiorno e da cantina a cucina, va ripristinato lo stato assentito

##### Piano Primo:

1. Ampliamento realizzato sopra il terrazzo non praticabile esistente, consistente in disimpegno, camera da letto e antibagno con lavello. Muratura portante e copertura in legno, va ripristinato lo stato assentito

L'immobile va riportato allo stato assentito in quanto non è sanabile. L'immobile si trova in zona agricola e non è disponibile superficie territoriale per calcolare e legittimare gli aumenti di superficie e di volumi. Non ci sono i requisiti richiesti dalle NTA del comune di Ripa Teatina, dalla d.P.R. 380/2001 e della L.R. 58/2023

#### **Difformità sanabili**

##### Piano Terra:

1. Modifiche interne ed esterne per aperture e chiusure porte. Sanabili con SCIA in sanatoria va eseguita anche la verifica strutturale con sanatoria e collaudo
2. Taglio al solaio per posizionamento scala interna in legno (scala molto ripida) che collega piano terra e piano primo. Sanabile con SCIA in sanatoria, va eseguita anche la verifica strutturale con sanatoria e collaudo

##### Piano primo:

1. Realizzazione del nuovo bagno si può sanare come volume con destinazione d'uso disimpegno. Sanabile con SCIA in sanatoria
2. Modifiche interne ed esterne per aperture e chiusure porte. Sanabili con SCIA in sanatoria, va eseguita anche la verifica strutturale con sanatoria e collaudo

Le opere difformi sono state realizzate dopo il 1° ottobre 1983

Inizialmente con il fabbricato vi erano oltre alla particella 275 del foglio 4, altre particelle di terreno che oggi risultano intestati ad altri proprietari. Sarebbe opportuno verificare l'immissione in mappa con rilievo del fabbricato e riconfinamento.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano Terra: 1. Ampliamento (ripostiglio) non autorizzato non è sanabile, va ripristinato lo stato assentito. Costruito su terreno di altra proprietà. 2. Cambio di destinazione d'uso da rimessa agricola a soggiorno e da cantina a cucina, va ripristinato lo stato assentito Piano primo: 1. Ampliamento realizzato sopra il terrazzo non praticabile esistente, consistente in disimpegno, camera da letto e antibagno con lavello. Muratura portante e copertura in legno. Non è sanabile, va ripristinato lo stato assentito

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

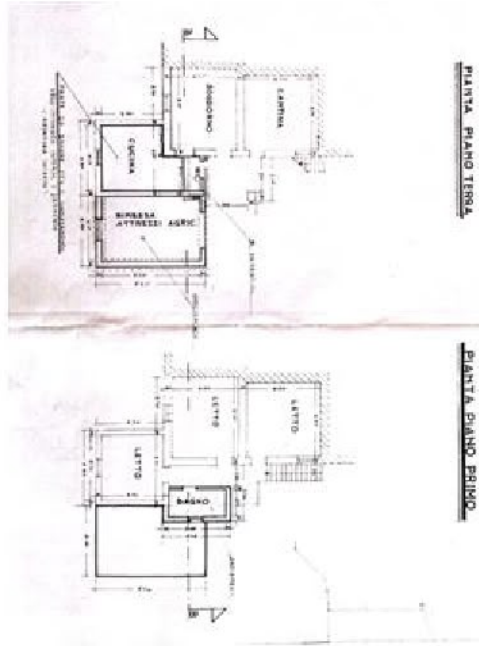
- Demolizione e smaltimento: €.10.312,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

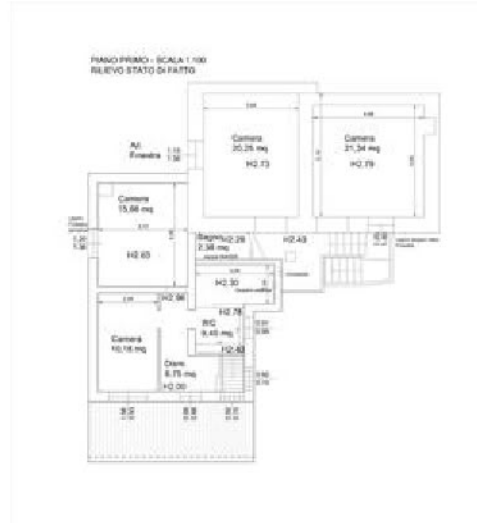
Questa situazione è riferita solamente a Al cambio di destinazione d'uso della rimessa attrezzi agricoli e della cucina al piano terra e all'ampliamento realizzato senza titoli edilizi sul terrazzo non praticabile esistente e la copertura del vano scala .

Va riportato allo stato assentito in quanto non è sanabile. L'immobile si trova in zona agricola e non è

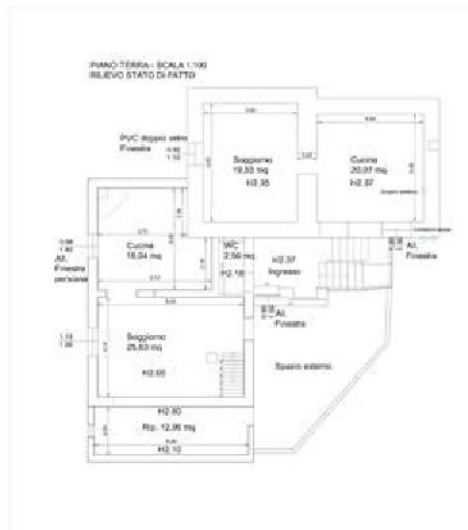
disponibile superficie territoriale per calcolare e legittimare gli aumenti di superficie e di volumi. Non ci sono i requisiti richiesti dalle NTA del comune di Ripa Teatina, dalla d.D.R. 380/2001 e della L.R. 58/2023. Per sanare le difformità sono necessari due requisiti: disponibilità di superficie territoriale (anche distante dal fabbricato) e/o il requisito soggettivo di imprenditore agricolo o coltivatore diretto



Stato Autorizzato con C.E.s. n.32 del 14.4.1986



Piano Primo Rilievo dello Stato di Fatto



Piano Terra Rilievo dello Stato di Fatto

### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano Terra: 1. Modifiche interne ed esterne per aperture e chiusure porte. Sanabili con SCIA in sanatoria va eseguita anche la verifica strutturale con sanatoria e collaudo in quanto sono stati eseguiti dei tagli alle murature portanti. 2. Taglio al solaio per posizionamento scala interna in legno (scala molto ripida) che collega piano terra al piano primo. Sanabile con SCIA in sanatoria, va eseguita anche la verifica strutturale con sanatoria e collaudo. Si

può prevedere una chiusura con botola. Piano primo: 1. Realizzazione del nuovo bagno si può sanare come volume con destinazione d'uso disimpegno non come bagno in quanto non è dotato di water e per ridare la porta d'ingresso alla camera da letto e all'altro bagno. Sanabile con SCIA in sanatoria 2. Modifiche interne ed esterne per aperture e chiusure porte. Sanabili con SCIA in sanatoria, va eseguita anche la verifica strutturale con sanatoria e collaudo (normativa di riferimento: d.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria edilizia e strutturale

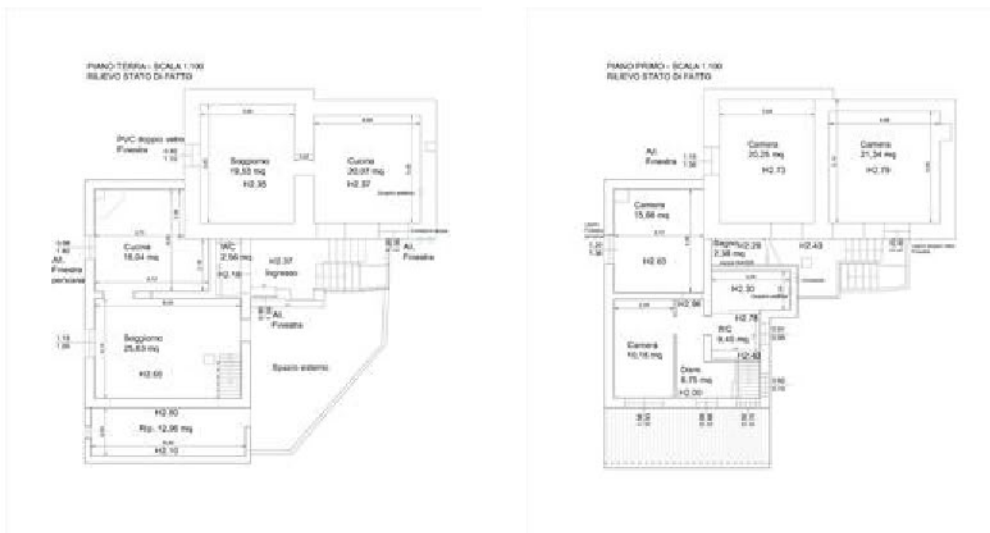
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria edilizia con Direzione Lavori, compreso lavori per la demolizione. Spese Tecniche: €1.500,00
- SCIA strutturale, Direzione Lavori e Collaudo. Spese Tecniche: €2.000,00
- Richiesta SCAGi Segnalazione Certificata di Agibilità, spese tecniche: €1.000,00
- Attestato di Prestazione Energetica: €200,00
- Certificati di rispondenza degli impianti: €450,00
- Diritti di segreteria per SCIA in sanatoria: €300,00

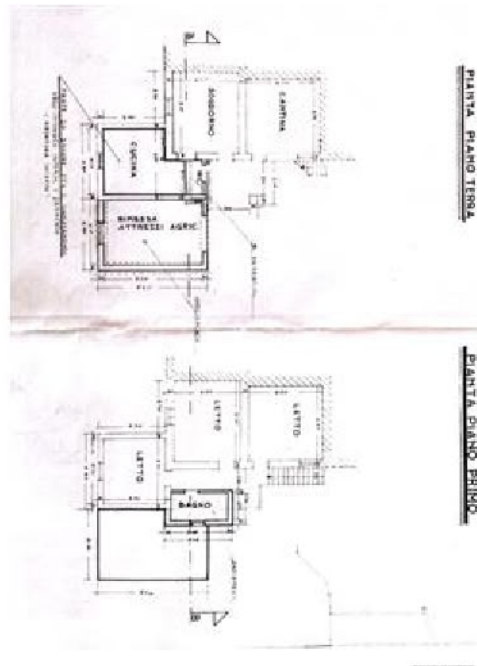
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Piano terra e Piano primo



*Rilievo Piano Terra Stato di Fatto*

*Rilievo Primo Piano Stato di Fatto*



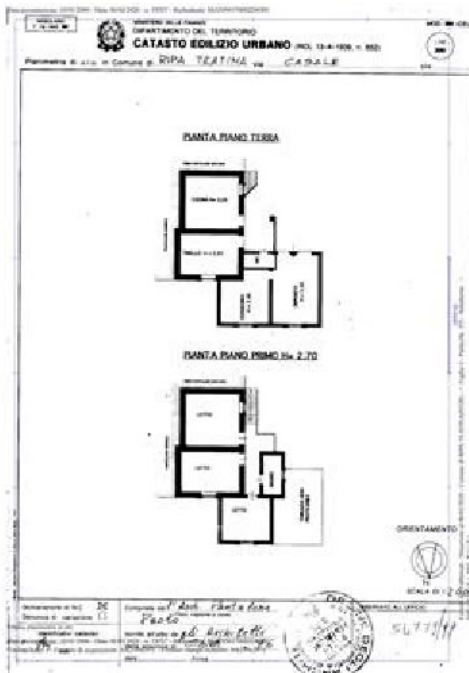
## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

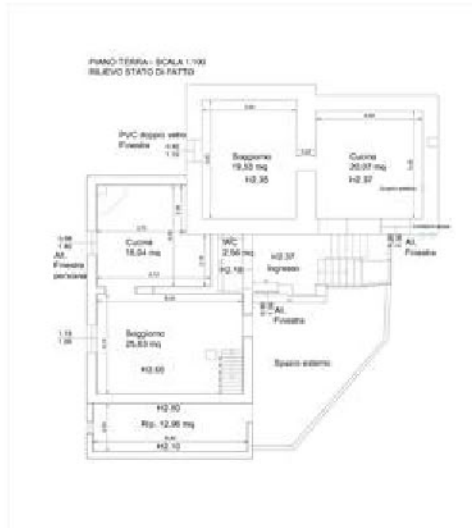
Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale per piano terra e primo piano, oneri per il tecnico compreso diritti catastali: €.840,00

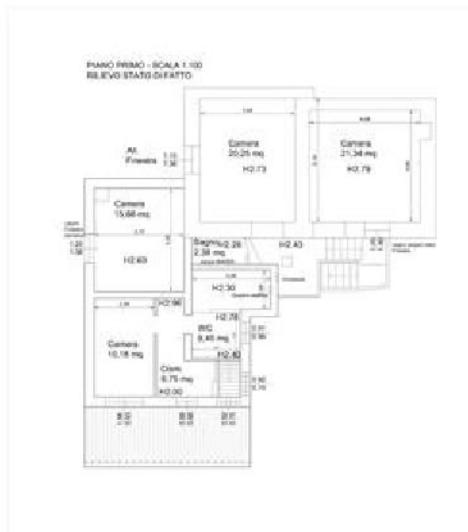
Questa situazione è riferita solamente a Piano Terra e Piano Primo



Planimetria catastale



Stato di fatto - Rilievo Piano Terra



Stato di Fatto - Rilievo Piano Primo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN RIPA TEATINA VIA CASALE 31  
**RESIDENZIALE**

## DI CUI AL PUNTO A

**Residenziale** a RIPA TEATINA VIA CASALE 31, della superficie commerciale di **106,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , zona agricola. Ripa Teatina è un comune italiano di 3895 abitanti della provincia di Chieti in Abruzzo. Il comune è posizionato su una collina alta 199 m s.l.m. collocata a ridosso della costiera adriatica, lungo la via che da Francavilla al Mare conduce al capoluogo teatino. È situato a 9 chilometri da Chieti, da cui è separata attraverso il fiume Alento. Il comune è sede dell'Unione dei comuni della Vallata del Foro.

L'immobile unifamiliare, denominato Lotto1, con destinazione d'uso RESIDENZIALE è composto da un Piano Terra con zona giorno Piano Primo con la zona notte.

Il sottotetto, sul fabbricato esistente, non è accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra e Piano Primo, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,70 circa. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 275 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 231,37 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALE n. SNC RIPA TEATINA, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.



*Vista dell'esterno*



*Ripostiglio*



*Parete laterale*



*Parte sottostante il ripostiglio da rimuovere*



*Vista della parete laterale con ripostiglio*



*Vista ingresso*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CHIETI, FRANCAVILLA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vista panoramica, vista mare.



scorcio panoramico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il CORPO A consistente in parte dell'immobile assentito con C.E. n.17 del 1984 e successiva C.E. in Santoria n.32, fabbricato rurale, nel 1964 è stato eseguito il primo ampliamento consistente nella cucina a piano terra e alla camera da letto (sovrastante) al primo piano, antecedente alla Legge Ponte del 1967. Ulteriore ristrutturazione e ampliamento (C.E. n.17 del 1984 e successiva sanatoria) con inizio lavori datato 09/08/1984. Realizzazione della rimessa attrezzi agricoli al piano terra, un bagno e portico al piano primo.

Immobile composto da Piano Terra e Primo Piano con accesso dall'esterno

PIANO TERRA e PIANO PRIMO

Stato attuale: da uno spazio esterno recintato con muretto intonacato e cancello pedonale in legno si accede ad una unità abitativa composta da cucina di circa mq 18,00 con termocamino collegato al soggiorno di circa mq 26, altezza circa 2,60m. Dal soggiorno si accede, tramite una scala in legno molto ripida, alla zona notte con taglio eseguito al solaio esistente e l'aggiunta di un pilastro. La zona notte è composta da due camere da letto di mq 15,68 con H2,63 e mq 10,18 più un bagno di mq 9,45 dotato di lavabo, water bidet in ceramica bianca e vasca da bagno ad angolo. Le finestre sono in legno, solo due con persiana. Le porte interne a battente sono in legno tamburate. Dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, riscaldamento con termocamino e scaldabagno. Termosifoni in ghisa. Muratura perimetrale mista, mattoni pieni e forati. Solaio in latero cemento, Tetto in legno a falde con tegole. Hm2,48.

Non conforme alla planimetria catastale. Non conforme allo stato assentito. Non è dotato di Certificato di Agibilità e di Attestato di Prestazione Energetica. Il cambio di destinazione d'uso va ripristinato e le modifiche delle aperture interne ed esterne vanno sanate con SCIA (segnalazione certificata inizio attività) in sanatoria ,con verifica e sanatoria strutturale. L'ampliamento non assentito non è sanabile, va ripristinato lo stato assentito.

Ci sono fenomeni infiltrativi evidenti, provenienti principalmente dalla canna fumaria. La zona esposta a nord è fredda e presenta importanti fenomeni di condensa e muffa. Sono presenti microlesioni soprattutto nella zona notte. L'impianto elettrico necessita di manutenzione. Livello di manutenzione scarsa.

Risulta occupato dalla si.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il suo compagno \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato il 10/07/1975 in Leonberg (Germania) \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e loro figlio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* pedonale realizzato in legno con apertura a mano al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* Varie realizzati in legno, alluminio. Le finestre di vario modello e materiale con basse qualità termiche al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* porte realizzati in in legno tamburate mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in laterizio tipo marsigliesi e coppi con coibentazione in non verificabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in intonaco e parte in mattoni mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* realizzata in cls mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle in ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* portoncino realizzato in alluminio e vetro, legno al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale:* esterne con rivestimento in piastrelle di grès nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*idrico:* nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* camino termico con alimentazione in legna nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*gas:* bombole ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in laterizio tipo marsigliesi al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*solai:* latero cemento nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fondazioni:* Continua costruite in cls armato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in struttura mista, pietra, mattoni forati e pieni nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



*Cucina al Piano Terra*



*Termocamino in cucina al Piano Terra*



*Bagno zona notte Primo Piano*



*Camera Matrimoniale Piano Primo*



Bagno zona notte Primo Piano



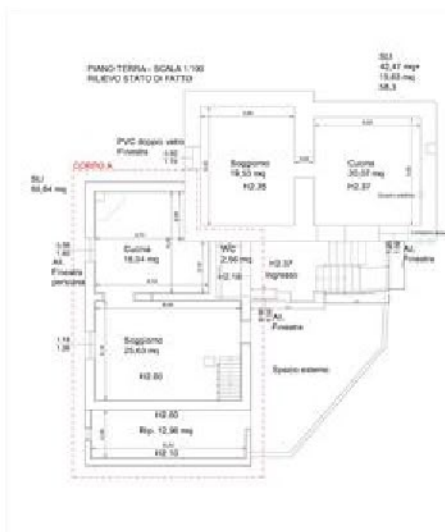
Scala per accesso zona notte Primo Piano

CONSISTENZA:

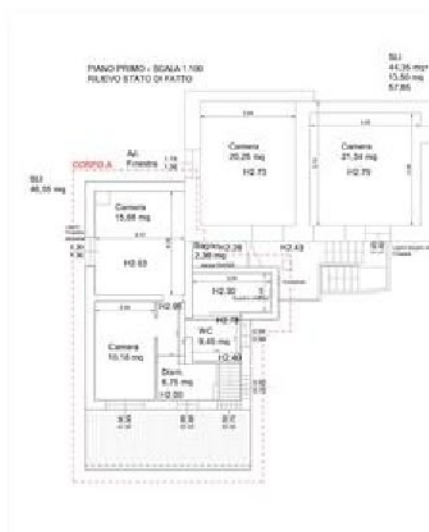
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	59,64	x	100 %	=	59,64
Piano Primo	46,55	x	100 %	=	46,55
<b>Totale:</b>	<b>106,19</b>				<b>106,19</b>



Piano Terra - Corpo A Stato di Fatto



Piano Primo - Corpo A Stato di Fatto

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il giusto prezzo di vendita viene stabilito consultando e confrontando notizie provenienti da diverse fonti specializzate quali le quotazioni del mercato immobiliare, le inserzioni dei giornali, le indagini svolte nella zona d'interesse e in quelle limitrofe. Tenuto conto ciò e di ogni altra circostanza legata all'oggetto di stima si è ritenuto opportuno esprimere per i beni in esecuzione le quotazioni medie unitarie di mercato che seguono, considerato anche il momento di crisi del mercato immobiliare e il rallentamento degli atti di compravendita delle abitazioni a causa della reale situazione di crisi economica internazionale.

Il valore unitario ( $\sum Vi/\sum Si$ ) risulta € 560,00 per ogni mq di superficie lorda interna per parte del piano terra e piano primo individuato catastalmente al F.oglio 4, p.lla 275, A/4

Quindi l'ammontare complessivo del bene oggetto di stima, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano sarà così calcolato:

diritto di piena proprietà per intero del Corpo A di un immobile ad uso residenziale. Composto da cucina di 18,04 mq, da soggiorno di 25,63 mq al piano terra e da due camera da letto rispettivamente di 15,68mq e di 10,18 mq e un bagno con antibagno di 9,45 mq. Nel Comune di Ripa Teatina (CH) via Casale n.61, individuato catastalmente al foglio 4, particella 275. Confinante a nord-est con [REDACTED], ad est-sud con [REDACTED] e [REDACTED] a sud-ovest con [REDACTED].

Valore Unitario €/mq. 560,00 - Residenza di tipo economico

Valore del piano terra e piano primo, mq 106,19x€/mq 560,00= € 59.466,40

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,19	x	560,00	=	<b>59.466,40</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 59.466,40</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 59.466,40</b>
---	---------------------

BENI IN RIPA TEATINA VIA CASALE 31

**RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO B

**Residenziale** a RIPA TEATINA VIA CASALE 31, della superficie commerciale di **116,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di perizia è ubicato in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , zona agricola.Ripa Teatina è un comune italiano di 3895 abitanti della provincia di Chieti in Abruzzo. Il comune è posizionato su una collina alta 199 m s.l.m. collocata a ridosso della costiera adriatica, lungo la via che da Francavilla al Mare conduce al capoluogo teatino. È situato a 9 chilometri da Chieti, da cui è

separata attraverso il fiume Alento. Il comune è sede dell'Unione dei comuni della Vallata del Foro.  
L'immobile unifamiliare, denominato Lotto1, con destinazione d'uso RESIDENZIALE è composto da un Piano Terra con zona giorno Piano Primo con la zona notte.  
Il sottotetto, sul fabbricato esistente, non è accessibile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Terra e Piano Primo, scala esterna, ha un'altezza interna di 2,35 circa Piano Terra - 2,70 circa Piano Primo. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 275 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 231,37 Euro, indirizzo catastale: VIA CASALE n. SNC RIPPA TEATINA, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1984.



*Vista dell'esterno*



*Scala esterna*



*Vista ad Est*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area

agricola (i più importanti centri limitrofi sono CHIETI, FRANCAVILLA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Vista panoramica, vista mare.



scorcio panoramico

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il CORPO B consistente nell'immobile assentito con C.E. n.17 del 1984 e successiva C.E. in Santoria n.32, fabbricato rurale, nel 1964 è stato eseguito il primo ampliamento consistente nella cucina a piano terra e alla camera da letto (sovrastante) al primo piano, antecedente alla Legge Ponte del 1967. Ulteriore ristrutturazione e ampliamento (C.E. n.17 del 1984 e successiva sanatoria) con inizio lavori datato 09/08/1984. Realizzazione della rimessa attrezzi agricoli al piano terra, un bagno e portico al piano primo.

Immobile composto da Piano Terra e Primo Piano con accesso dall'esterno

PIANO TERRA e PIANO PRIMO

Stato attuale: da uno spazio esterno recintato con muretto intocato e cancello pedonale in legno si accede ad una unità abitativa composta da uno disimpegno dal quale si accede al bagno di 2,56 mq con lavabo, water e bidet in ceramica bianca e senza finestra. Dal disimpegno si accede anche alla cucina di mq 20,07 dotata di stufa a legna, e dalla cucina si accede al soggiorno di mq 19,53 nonché alla scala che porta al zona notte situata al piano primo. Il Piano Terra ha un altezza interna di circa 2,35ml. La scala è stata chiusa con pilastri in legno e pannelli in plexiglass . Al Piano Primo c'è un ballatoio dal quale si accede alle due camere da letto e ad un bagno con lavabo, bidet e doccia , senza

water e senza finestra. Il Piano Perra ha un'altezza interna superiore a 2,70ml.

Le finestre sono in legno e alluminio, solo due con persiana. Le porte delle camere sono in legno tipo portoncino. Dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, riscaldamento con termosifoni e scaldabagno. Termosifoni in ghisa. Muratura perimetrale mista, mattoni pieni e forati. Solaio in latero cemento, Tetto a falde con tegole.

Non conforme alla planimetria catastale, Non conforme allo stato assentito. Non è dotato di Certificato di Agibilità e di certificato di prestazione energetica. Il cambio di destinazione d'uso va ripristinato e le modifiche delle aperture interne ed esterne vanno sanate con SCIA (segnalazione certificata inizio attività) in sanatoria e con verifica e sanatoria strutturale. La chiusura e la modifica della scala non è sanabile, va ripristinato lo stato assentito. Potrebbero essere necessarie delle prove di laboratorio sui materiali.

Questa parte dell'immobile è stata interessata da un incendio il 23 giugno 2024 dovuto ad un probabile corto circuito. Non ha causato danni alla struttura. Il piano terra è stato tinteggiato, come anche il piano primo tranne una camera da letto dove le mura risultano ancora annerite dal fumo. Nella camera ripulita e tinteggiata si sente ancora l'odore di fumo.

Risulta occupata dalla sig. ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata ad Acquaviva Collecroce il 03/02/1958 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* pedonale realizzato in legno con apertura a mano al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*infissi esterni:* Varie realizzati in legno, alluminio. Le finestre di vario modello e materiale con basse qualità termiche al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*infissi interni:* porte realizzati in in legno tamburate mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in laterizio tipo marsigliesi e coppi con coibentazione in non verificabile nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in intonaco e parte in mattoni mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* realizzata in cls mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*rivestimento interno:* posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle in ceramica nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* portoncino realizzato in alluminio e vetro, legno al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*scale:* esterne con rivestimento in piastrelle di grès nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*idrico:* nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*termico:* camino termico con alimentazione in legna nella media ★★★★★★☆☆☆☆

*gas:* bombole ★★★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in laterizio tipo marsigliesi al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*solai*: latero cemento

*fondazioni*: Continua costruite in cls armato

*strutture verticali*: costruite in struttura mista,  
pietra, mattoni forati e pieni

nella media ★★☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆

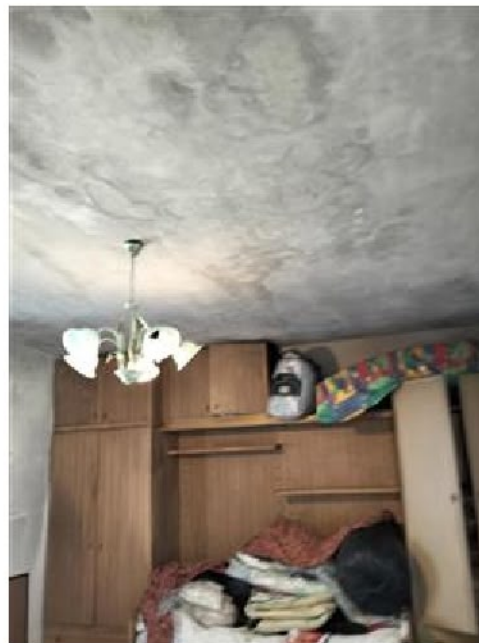
nella media ★★☆☆☆☆



*Scala esterna*



*Cucina*



*Camera al Primo Piano*



Bagno del Primo Piano



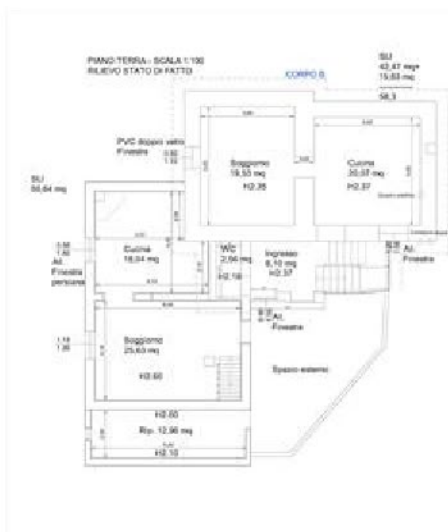
Chiusura del vano scala

CONSISTENZA:

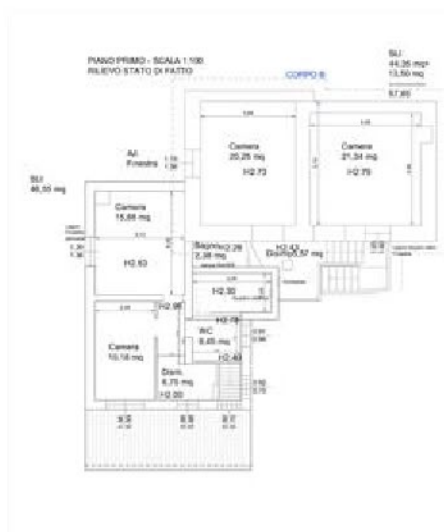
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	58,30	x	100 %	=	58,30
Piano Primo	57,85	x	100 %	=	57,85
<b>Totale:</b>	<b>116,15</b>				<b>116,15</b>



Piano Terra Corpo B - Stato di Fatto



Piano Primo Corpo B - Stato di fatto

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il giusto prezzo di vendita viene stabilito consultando e confrontando notizie provenienti da diverse fonti specializzate quali le quotazioni del mercato immobiliare, le inserzioni dei giornali, le indagini svolte nella zona d'interesse e in quelle limitrofe. Tenuto conto ciò e di ogni altra circostanza legata all'oggetto di stima si è ritenuto opportuno esprimere per i beni in esecuzione le quotazioni medie unitarie di mercato che seguono, considerato anche il momento di crisi del mercato immobiliare e il rallentamento degli atti di compravendita delle abitazioni a causa della reale situazione di crisi economica internazionale.

Il valore unitario ( $\sum Vi/\sum Si$ ) risulta € 560,00 per ogni mq di superficie lorda interna per parte del piano terra e piano primo individuato catastalmente al F.oglio 4, p.lla 275, A/4

Quindi l'ammontare complessivo del bene oggetto di stima, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano sarà così calcolato:

diritto di piena proprietà per intero del Corpo B di un immobile ad uso residenziale. Composto al Piano Terra da cucina di 20,07 mq, da soggiorno di 19,53 mq al piano terra, un disimpegno di mq e un bagno di 2,56 mq. e al Piano Primo da due camera da letto rispettivamente di 20,25 mq e di 21,34 mq e un bagno di 2,38 mq. Nel Comune di Ripa Teatina (CH) via Casale n.61, individuato catastalmente al foglio 4, particella 275. Confinante a nord-est con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Valore Unitario €/mq. 560,00 - Residenza di tipo economico

Valore del piano terra e piano primo, mq 116,15x€/mq 560,00= € 65.044,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,15 x 560,00 = **65.044,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Demolizione e smaltimento	0,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.044,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.044,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il sistema estimativo sarà sintetico e per confronto diretto con beni simili a quelli presi in esame, dei quali si conoscono i prezzi di mercato. I dati sono il risultato di ricerche legate al caso specifico di stima e tenendo conto tutte le qualità intrinseche ed estrinseche dei beni in esame. Le caratteristiche come l'ubicazione, la distribuzione interna, le qualità dei materiali, la destinazione urbanistica, l'esposizione, gli accessi con la viabilità e le aree esterne. Pertanto il processo logico-estimativo è stato di tipo sintetico e per confronto diretto basandosi sul principio della comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche analoghe, si assume come termine di confronto un parametro tecnico direttamente proporzionale al valore dei beni stessi: la superficie

espressa in metri quadrati. Il valore del bene oggetto di stima è determinato proporzionalmente al valore dei beni stessi: la superficie espressa in metri quadrati. Il valore oggetto di stima è determinato dalla seguenti espressioni:

$$V_{\text{mercato}} = (\sum Vi / \sum Si) \times Sc$$

Dove:

$V_{\text{mercato}}$  = più probabile valore dei beni oggetto di valutazione

$\sum Vi$  = sommatoria dei valori di mercato dei beni simili

$\sum Si$  = sommatoria delle superfici convenzionali dei beni simili considerati nella stima

$Sc$  = superficie convenzionale del bene da stimare

Determinazione dei valori

Il giusto prezzo di vendita viene stabilito consultando e confrontando notizie provenienti da diverse fonti specializzate quali le quotazioni del mercato immobiliare, le inserzioni dei giornali, le indagini svolte nella zona d'interesse e in quelle limitrofe. Tenuto conto ciò e di ogni altra circostanza legata all'oggetto di stima si è ritenuto opportuno esprimere per i beni in esecuzione le quotazioni medie unitarie di mercato che seguono, considerato anche il momento di crisi del mercato immobiliare e il rallentamento degli atti di compravendita delle abitazioni a causa della reale situazione di crisi economica internazionale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, ufficio del registro di CHIETI, conservatoria dei registri immobiliari di CHIETI, ufficio tecnico di RIPA TEATINA, agenzie: CHIETI, osservatori del mercato immobiliare AdE - banca dati delle quotazioni immobiliari

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	Residenziale	106,19	0,00	59.466,40	59.466,40
B	Residenziale	116,15	0,00	65.044,00	65.044,00
				<b>124.510,40 €</b>	<b>124.510,40 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La quota non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 16.602,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.908,40**

**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: **€. 107.908,40**

data 30/03/2026

il tecnico incaricato  
SONIA MAZZOCCHETTI