



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Avv. Giulio Rossignoli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/01/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ugo Iezzi

CF:ZZIGUO61H19C632B

con studio in CHIETI (CH) Viale B. Croce 305

telefono: 0871562158

email: ugo.iezzi@gmail.com

PEC: ugo.iezzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO Via Parigi 32, frazione Sambuceto, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione del lotto ai fini della vendita:

immobile in San Giovanni Teatino, frazione Sambuceto, Via Parigi 30, costituito da appartamento in piano terra di due vani ed accessori, a confine con area comune, Via Parigi, particella f. 11 n. 317, particella f. 11 n. 319, salvo altri; contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio 11, particella n. 318 sub 1, Via Parigi 32, Cat. A/4, cl. 1, vani 2,5, sup. cat. mq. 55, R. C. € 111,04. L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione registrato e opponibile all'acquirente. L'immobile presenta difformità rispetto alla piantina catastale in atti e difformità di carattere edilizio NON sanabili, per le quali si deve prevedere la demolizione, la quale comporterà riduzione della superficie dell'immobile e l'eliminazione dell'unico bagno, con conseguente necessità di realizzare un nuovo bagno all'interno della camera da letto. Alla presente è allegata planimetria utile alla variazione catastale. Prezzo base d'asta € 32.000,00

Si tratta di un piccolo appartamento al piano terra di un vecchio fabbricato in muratura di due piani fuori terra, ubicato nel Comune di San Giovanni Teatino, frazione Sambuceto, in zona caratterizzata dalla presenza di edifici di vecchia costruzione (come testimoniato anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica che inserisce la zona in quella del nucleo storico originario) distante poco più di 500 metri dal centro nevralgico della frazione, dove si trovano il Municipio, la nuova Chiesa parrocchiale recentemente inaugurata; poco più distanti sono la Galleria Karol Wojtyla con il vicino supermercato e gli altri servizi. La zona è tuttavia meno urbanizzata e si presenta meno curata nella pavimentazione delle strade e delle aree di parcheggio.

L'immobile è ubicato alla Via Parigi, lungo la quale si affaccia per la verità il prospetto posteriore, sul quale apre soltanto la finestra della camera da letto - apertura che precedentemente era costituita da una porta. L'ingresso principale dell'immobile (caratterizzato anche dal numero civico) apre su uno spazio parallelo alla descritta Via Parigi che è catastalmente un'area comune a tutte le particelle che formano l'aggregato edilizio del quale è parte l'immobile in esame.

Entrando da tale area comune nell'unità abitativa, questa appare composta da un ingresso, a destra del quale si trovano un piccolo ripostiglio e il servizio igienico; di seguito a questo, a quota di pavimento lievemente inferiore (circa cm. 19), si trova il vano soggiorno con l'angolo cottura. Tale vano è privo di finestra. Di seguito ancora, e a quota di pavimento ulteriormente inferiore (circa cm. 38), si trova il vano camera da letto, che è invece provvisto della finestra che apre sulla Via Parigi.

I due vani principali hanno il soffitto costituito da volta a crociera; il soggiorno ha altezza massima al colmo di circa ml. 2,16, mentre la camera ha altezza al colmo di ml. 2,58 circa; bagno, corridoio e ripostiglio hanno solaio piano e altezza utile di circa ml. 2,04, e per una piccolissima porzione altezza lievemente superiore (ml. 2,08)

Internamente i vani principali hanno pavimentazione in ceramica, così come il servizio igienico; il corridoio ha pavimentazione in laminato. Il bagno, dotato di cabina doccia, ha rivestimento delle pareti in ceramica per l'intera altezza, mentre la zona cottura (in muratura) è rivestita con mattonato. Il bagno è provvisto di piccola finestra che però affaccia sull'adiacente ripostiglio; quest'ultimo è provvisto di altra piccola finestra che apre sulla parete perimetrale esterna. Questa, essendo l'ingresso,

ripostiglio e servizio igienico, frutto di ampliamento realizzato in assenza di provvedimento autorizzativo (cfr. il capitolo dedicato alla regolarità edilizia) ha spessore di circa cm. 15, assai inferiore rispetto a quello tradizionalmente utilizzato per le pareti esterne.

L'appartamento è comunque in stato manutentivo discreto, pur se rilevano alcuni problemi di condensa nel bagno per via della scarsa ventilazione (la finestra affaccia sul ripostiglio attiguo). Ha dotazione impiantistica limitata: è dotato di impianto elettrico; sono presenti radiatori ma l'impianto di riscaldamento non è funzionante e non è presente la caldaia che è stata rimossa da tempo. E' presente uno scaldacqua elettrico. Nella camera da letto è presente uno split per il condizionamento e un ventilconvettore, ma entrambi non funzionanti. Nel soggiorno è presente un camino che non è funzionante. Attualmente pertanto l'immobile è riscaldato con dispositivi portatili elettrici.

Si deve infine sottolineare che dinanzi all'ingresso all'appartamento, sul lato della corte comune, è provvisto di un piccolo spazio, della profondità di circa ml. 1,20, delimitato da una balaustra, chiuso da un basso cancelletto pedonale, e non riportato sulla piantina catastale (né su quella attualmente in atti, né su quella precedente). Effettivamente, esaminando anche il foglio di mappa, si rileva che tale spazio va inteso come facente parte della corte comune, **e non va quindi considerato di proprietà esclusiva.**

Si osservi che nell'atto di provenienza per Not. Ambrosini del 22/04/2013 Rep. n. 16216 viene precisato che il bene veniva trasferito con i diritti pro-quota sulle corti identificate al foglio 11 con le particelle n. 296, n. 807, n. 1250 o loro derivate. Le visure catastali eseguite hanno mostrato come tali particelle del Catasto Terreni, con variazione del 28/04/2005, siano state soppresse e abbiano creato le particelle del catasto fabbricati f. 11 n. 4720 - n. 1250 graffate. Detti beni rappresentano quindi l'area antistante l'ingresso principale del fabbricato oggetto della presente e di quelli adiacenti e un'area distaccata. Si segnala infine che la particella n. 1250 risulta gravata di servitù per rete fognante e acque meteoriche in favore del Comune di San Giovanni Teatino, in forza di atto amministrativo del Comune di San Giovanni Teatino n. 10 del 06/02/2007 trascritto a Chieti in data 03/05/2007 ai nn. 9268 R. G. e 6486 R. P. a rettifica della nota di trascrizione n. 4068 R. G. e 2969 R. P. del 22/02/2007

Le dette pertinenze non sono citate nei due precedenti atti di provenienza entro il ventennio. Trattandosi di diritti pro-quota su parti comuni indicate nella particella n. 318 del Catasto Terreni essi, come detto, vengono conseguentemente trasferiti con l'immobile pignorato e possono pertanto non essere citati nel decreto di trasferimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,16 in soggiorno; ml. 2,58 in camera. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 318 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Via Parigi 32, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: corte comune, Via Parigi, partic. n. 317, partic. n. 319, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 0.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.630,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 32.000,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

27/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 02/04/2024, con scadenza il 01/04/2027, registrato il 12/03/2024 a Chieti ai nn. 001003 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di € 3600.

In risposta al quesito n. 9) della nomina si riferisce che l'immobile non vi è evidenza che l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata e agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

In risposta al quesito n. 10) della nomina l'immobile non costituisce abitazione principale del debitore esecutato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/04/2013 a firma di Not. A. Ambrosini ai nn. 16217/8512 di repertorio, iscritta il 23/04/2013 a Chieti ai nn. 7217/686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Not. A. Ambrosini .

Importo ipoteca: 84000.

Importo capitale: 42000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a F. 11 n. 318 sub 1

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/02/2022 a firma di Ag. Entrate Riscossione ai nn. 2122/3222 di repertorio, iscritta il 23/02/2022 a Chieti ai nn. 3045/317, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 56668,84.

Importo capitale: 28334,42.

Trattasi di ipoteca conc. amm. va

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 21/08/2025 a firma di Atto giud. UNEP Trib. Chieti ai nn. 1142 di repertorio, trascritta il 16/09/2025 a Chieti ai nn. 17547/13844, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a F. 11 n. 318 sub 1

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 500,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Il bene non fa parte di un condominio

Ulteriori avvertenze:

In risposta ai quesiti nn. 12-13 contenuti nel Provvedimento di nomina si riferisce che l'immobile non fa parte di un condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sussiste continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Storia catastale.

Dati attuali: f. 11 n. 318 sub 1, Via Parigi n. 32, piano T, Cat. A/4, cl. 1, vani 2,5, R. C. € 111,04

proveniente da stessa particella n. 318 sub 1 per variazione nel classamento n. 841/2013 del 17/01/2013

proveniente da stessa particella n. 318 sub 1 per diversa distribuzione spazi interni/ristrutturazione n. 802/2012 del 17/01/2012

proveniente da stessa particella n. 318 sub 1 per costituzione n. A01966/2 del 23/08/1995

Attualmente in testa a *** DATO OSCURATO *** , nato a Roma il *** DATO OSCURATO *** per voltura n. 5399/2013 in forza di atto di compravendita per Not. A. Ambrosini del 22/04/2013 Rep. n. 16216 proveniente da *** DATO OSCURATO *** nata a Pescara il *** DATO OSCURATO ***

a quest'ultima era pervenuta per voltura n. 7247/2009 in forza di atto di compravendita per Not. F. Anchini del 26/05/2009 Rep. n. 70600 proveniente da *** DATO OSCURATO *** nato a Lettomanoppello il *** DATO OSCURATO *** al quale era in testa da epoca ante ventennio

Si riportano qui alcuni elementi relativi alle particelle che identificano le corti sulle quali l'immobile pignorato, secondo l'atto di provenienza, ha diritti pro - quota, non quantificata né valorizzata.

Le particelle del catasto terreni contraddistinte in Catasto al foglio 11 con i numeri 296-807-1250 sono state soppresse con variazione del 28/04/2005 e hanno costituito le particelle del Catasto Fabbricati f. 11 nn. 4720-1250 graffate - beni comuni non censibili.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 22/04/2013), con atto stipulato il 22/04/2013 a firma di Not. A. Ambrosini ai nn. 16216/8511 di repertorio, trascritto il 23/04/2013 a Chieti ai nn. 7216/5399.

Il titolo è riferito solamente a Immobile f. 11 n. 318 sub 1.

Al momento dell'acquisto il debitore proprietario era di stato civile libero, come si legge nell'atto di provenienza. Attualmente, come risulta da Estratto di matrimonio rilasciato dal Comune di Cepagatti in data 19/01/2026 il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 26/05/2009), con atto stipulato il 13/12/2002 a firma di Not. Massimo D'Ambrosio o ai nn. 64302 di repertorio, trascritto il 20/12/2002 a Chieti ai nn. 21784/16694

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 26/05/2009 fino al 22/04/2013), con atto stipulato il 26/05/2009 a firma di Not. F. Anchini ai nn. 70600/13085 di repertorio, trascritto il 09/06/2009 a Chieti ai nn. 10772/7247

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 5 C. C. del 03/02/2018 pubblicato su B. U. R. A. n. 8 del 21/02/2018, l'immobile ricade in zona "A" Nucleo Originario - Sottozona A1 Organismo edilizio integrato alla struttura urbana esistente. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Gli interventi di trasformazione edilizia possibili sono quelli previsti dall'art. 8 a), b), c) e d) delle NTA ad esclusione della demolizione e ricostruzione ammissibile soltanto attraverso gli strumenti attuativi, con le condizioni riportate per la specifiche sottozona. In ogni caso tutti gli interventi edilizi dovranno, ove possibile senza alterare le facciate degli edifici, garantire l'adeguamento degli standard igienici ed edilizi carenti. Le destinazioni consentite sono quelle che producono un carico urbanistico basso, che siano igienicamente compatibili con la zona nella quale devono essere introdotti e che non producano odori e rumori molesti; in particolare sono le seguenti:

- a. Residenziali - Abitative
- b. Commerciali - Terziarie/Produttive/Direzionali
- c. Turistico-ricettive

L'introduzione di nuove destinazioni è subordinata al soddisfacimento delle superfici minime di parcheggio privato in funzione di quanto stabilito dagli artt. 88 e 89. I materiali da utilizzare per le facciate, salvo diversa prescrizione dettata da specifico Piano di Recupero, possono essere i seguenti:

- a. mattoni a faccia vista
- b. materiali lapidei (in particolare pietra locale)
- c. intonaci a calce. Non sono ammessi né il quarzo plastico né materiali similari

(Il tutto come meglio nel Certificato di destinazione urbanistica allegato)

Per le sottozone A1 (art- 39):

in tali zone gli strumenti di attuazione sono il Piano di Recupero di iniziativa pubblica, il programma di Riqualificazione Urbana e il Programma di Recupero Urbano di iniziativa privata come individuato nelle planimetrie di piano.

Per gli edifici ricadenti in tale zona prima dell'approvazione dello specifico piano attuativo sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti al presente art. 39.

E' comunque consentito un ampliamento "una tantum" per i fabbricati esistenti del 20% della S. U. L. esistente in ogni caso non cumulabile con quello derivante dall'applicazione degli indici di cui al D. M. 1444/68 e sempre nel rispetto degli allineamenti planimetrici ed altimetrici con gli edifici confinanti.

Si veda anche in questo caso il Certificato allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dall'esame della piantina catastale di primo impianto, datata 07/07/1995, si rileva che l'immobile era originariamente costituito dei due vani principali tuttora individuabili. Il vano destinato a cucina nella piantina originaria, era accessibile dalla corte comune antistante mediante uno spazio chiuso su tre lati, presumibilmente un porticato. Il secondo vano (camera), collegato internamente con la cucina, era direttamente accessibile dall'esterno in quanto nella parete posteriore l'attuale finestra era in realtà una porta di accesso.

Nella piantina catastale successiva, datata 17/01/2012, attualmente in atti, risultano realizzati nel portico descritto, il servizio igienico e un piccolo ingresso, lasciando comunque ancora una piccola superficie destinata a porticato. Inoltre la porta sulla parete posteriore risulta trasformata in una finestra.

Nello stato attuale si rileva ulteriore piccolo ampliamento fino a tamponare completamente il portico, ampliando quindi l'ingresso e realizzando un piccolo ripostiglio.

Lo stato legittimo è definito dalla piantina catastale di primo impianto (anno 1995). Le difformità rilevate consistono nella realizzazione, all'interno del porticato antistante il soggiorno, di un bagno che precedentemente, come si rileva dalla piantina di primo impianto, non esisteva. Nel creare il bagno è stata realizzata anche un piccolo ingresso per consentire l'accesso al bagno dall'interno dell'appartamento. Tale situazione è peraltro quella rappresentata nella piantina catastale attualmente in atti (redatta nel 2012). Successivamente è stato realizzato un ulteriore piccolo ampliamento completando la superficie del porticato, realizzando un piccolo ripostiglio, con la formazione di una piccola finestra sulla facciata del fabbricato e aumentando la superficie dell'ingresso. Gli ampliamenti realizzati hanno altezza utile di circa ml. 2,04 e ml. 2,08, inferiore a quella minima prevista dalla normativa per la regolarizzazione che è pari a ml. 2,40. Pertanto tali difformità non sono sanabili e per esse si deve prevedere la demolizione. Alle difformità sin qui descritte va aggiunta la modifica dell'apertura della camera, che originariamente era costituita da una porta che permetteva l'accesso dalla strada pubblica Via Parigi. Le attuali dimensioni della finestra corrispondono a una superficie di circa mq. 1,00, decisamente inferiore a quella richiesta per il rapporto aeroilluminante della camera (circa mq. 1,94). Pur se anche le dimensioni originarie dell'apertura non soddisfacevano la verifica del rapporto aeroilluminante, tuttavia tale situazione è quella rappresentata dallo stato legittimo, e può essere accettata e non può essere ridotta. Dunque le dimensioni originarie dell'apertura vanno ripristinate. La demolizione delle opere in difformità (bagno, ingresso, ripostiglio) riportano l'unità alle condizioni iniziali, cioè senza la presenza del bagno. Si dovrà quindi prevedere la sua realizzazione all'interno della camera da letto, che ha altezza interna superiore a quella minima di ml. 2,40, ma in posizione distante dai quattro angoli del vano, in quanto la copertura è costituita da una volta a crociera. Il bagno potrebbe quindi essere realizzato, rispettando la normativa comunale in materia di altezze, al centro della parete di maggiore lunghezza, e sullo stesso lato lungo il quale si

trova l'angolo cottura. L'operazione è comunque non semplice, e determina la necessità di aprire tracce nelle pareti e nel pavimento della camera allo scopo di creare lo scarico che dovrà raggiungere la Via Parigi. Si tratta quindi di intervento costoso e di non semplice realizzabilità. Si deve inoltre considerare che con la realizzazione del bagno la superficie della camera scenderà sotto quella di mq. 14,00 e pertanto la camera stessa potrà essere utilizzata da una sola persona. Per le opere da realizzare lo scrivente ha predisposto un computo metrico il cui importo ammonta a € 13.368,00 che si incrementa del 5% per tenere conto delle difficoltà per la necessità di operare in spazi ristretti. Si perviene pertanto all'importo finale di € 14.036,40 a cui si aggiungono oneri per la sicurezza nella misura del 2% pervenendo a € 14.317,13. Si aggiunge l'IVA nella misura del 10%: $14.317,13 \times 1,10 = € 15.748,84$ che si arrotonda a € 15.750,00. Si aggiungono spese tecniche e oneri di istruttoria per € 3.000,00 IVA inclusa. In totale € 18.750,00

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

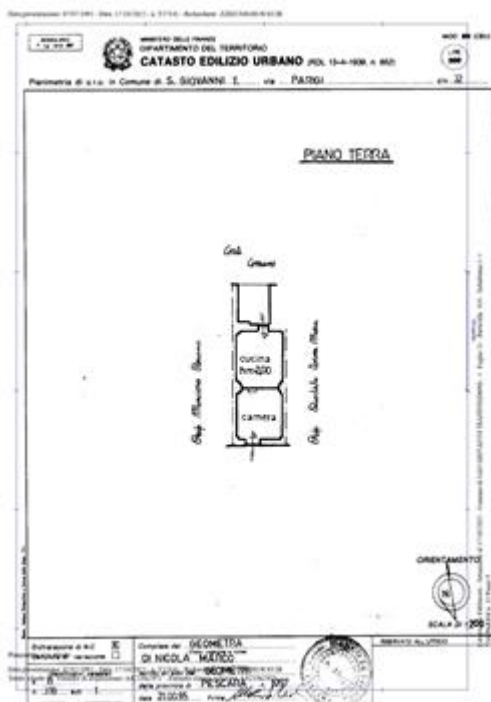
Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento, modifica a prospetto posteriore

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di regolarizzazione: € 18.750,00

Non sono state reperite presso il Comune di San Giovanni Teatino pratiche edilizie per il fabbricato in esame, che è di antichissima costruzione, facendo esso parte, come testimonia il Certificato di destinazione urbanistica, dell'Organismo originario integrato alla struttura urbana esistente. Costituisce pertanto stato legittimo, ai sensi dell'art. 9 bis - comma 1bis del D. P. R. 380/2001, è costituito dalla piantina catastale di primo impianto, datata, nel caso di specie, 07/07/1995. Non sussistono le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, L. 47/85 in quanto le ragioni di credito per le quali si interviene o si procede non sono anteriori alla data di entrata in vigore di tutte le leggi relative ai condoni edilizi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è rappresentato l'ampliamento costituito dal tamponamento totale del portico con il ripostiglio e l'ampliamento dell'ingresso

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni trenta

Questa situazione è riferita solamente a particella f. 11 n. 318 sub 1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a f. 11 n. 318 sub 1

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non disponibili certificati di conformità dell'impianto elettrico - manca impianto di riscaldamento nell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica di conformità: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: giorni sessanta

Questa situazione è riferita solamente a f. 11 n. 318 sub 1

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA PARIGI 32, FRAZIONE SAMBUCETO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO Via Parigi 32, frazione Sambuceto, della superficie commerciale di **56,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Descrizione del lotto ai fini della vendita:

immobile in San Giovanni Teatino, frazione Sambuceto, Via Parigi 30, costituito da appartamento in piano terra di due vani ed accessori, a confine con area comune, Via Parigi, particella f. 11 n. 317, particella f. 11 n. 319, salvo altri; contraddistinto in Catasto Fabbricati al foglio 11, particella n. 318 sub 1, Via Parigi 32, Cat. A/4, cl. 1, vani 2,5, sup. cat. mq. 55, R. C. € 111,04. L'immobile risulta occupato in forza di contratto di locazione registrato e opponibile all'acquirente. L'immobile presenta

difformità rispetto alla piantina catastale in atti e difformità di carattere edilizio NON sanabili, per le quali si deve prevedere la demolizione, la quale comporterà riduzione della superficie dell'immobile e l'eliminazione dell'unico bagno, con conseguente necessità di realizzare un nuovo bagno all'interno della camera da letto. Alla presente è allegata planimetria utile alla variazione catastale. Prezzo base d'asta € 32.000,00

Si tratta di un piccolo appartamento al piano terra di un vecchio fabbricato in muratura di due piani fuori terra, ubicato nel Comune di San Giovanni Teatino, frazione Sambuceto, in zona caratterizzata dalla presenza di edifici di vecchia costruzione (come testimoniato anche dal Certificato di Destinazione Urbanistica che inserisce la zona in quella del nucleo storico originario) distante poco più di 500 metri dal centro nevralgico della frazione, dove si trovano il Municipio, la nuova Chiesa parrocchiale recentemente inaugurata; poco più distanti sono la Galleria Karol Wojtyla con il vicino supermercato e gli altri servizi. La zona è tuttavia meno urbanizzata e si presenta meno curata nella pavimentazione delle strade e delle aree di parcheggio.

L'immobile è ubicato alla Via Parigi, lungo la quale si affaccia per la verità il prospetto posteriore, sul quale apre soltanto la finestra della camera da letto - apertura che precedentemente era costituita da una porta. L'ingresso principale dell'immobile (caratterizzato anche dal numero civico) apre su uno spazio parallelo alla descritta Via Parigi che è catastalmente un'area comune a tutte le particelle che formano l'aggregato edilizio del quale è parte l'immobile in esame.

Entrando da tale area comune nell'unità abitativa, questa appare composta da un ingresso, a destra del quale si trovano un piccolo ripostiglio e il servizio igienico; di seguito a questo, a quota di pavimento lievemente inferiore (circa cm. 19), si trova il vano soggiorno con l'angolo cottura. Tale vano è privo di finestra. Di seguito ancora, e a quota di pavimento ulteriormente inferiore (circa cm. 38), si trova il vano camera da letto, che è invece provvisto della finestra che apre sulla Via Parigi.

I due vani principali hanno il soffitto costituito da volta a crociera; il soggiorno ha altezza massima al colmo di circa ml. 2,16, mentre la camera ha altezza al colmo di ml. 2,58 circa; bagno, corridoio e ripostiglio hanno solaio piano e altezza utile di circa ml. 2,04, e per una piccolissima porzione altezza lievemente superiore (ml. 2,08)

Internamente i vani principali hanno pavimentazione in ceramica, così come il servizio igienico; il corridoio ha pavimentazione in laminato. Il bagno, dotato di cabina doccia, ha rivestimento delle pareti in ceramica per l'intera altezza, mentre la zona cottura (in muratura) è rivestita con mattonato. Il bagno è provvisto di piccola finestra che però affaccia sull'adiacente ripostiglio; quest'ultimo è provvisto di altra piccola finestra che apre sulla parete perimetrale esterna. Questa, essendo l'ingresso, ripostiglio e servizio igienico, frutto di ampliamento realizzato in assenza di provvedimento autorizzativo (cfr. il capitolo dedicato alla regolarità edilizia) ha spessore di circa cm. 15, assai inferiore rispetto a quello tradizionalmente utilizzato per le pareti esterne.

L'appartamento è comunque in stato manutentivo discreto, pur se rilevano alcuni problemi di condensa nel bagno per via della scarsa ventilazione (la finestra affaccia sul ripostiglio attiguo). Ha dotazione impiantistica limitata: è dotato di impianto elettrico; sono presenti radiatori ma l'impianto di riscaldamento non è funzionante e non è presente la caldaia che è stata rimossa da tempo. E' presente uno scaldacqua elettrico. Nella camera da letto è presente uno split per il condizionamento e un ventilconvettore, ma entrambi non funzionanti. Nel soggiorno è presente un camino che non è funzionante. Attualmente pertanto l'immobile è riscaldato con dispositivi portatili elettrici.

Si deve infine sottolineare che dinanzi all'ingresso all'appartamento, sul lato della corte comune, è provvisto di un piccolo spazio, della profondità di circa ml. 1,20, delimitato da una balaustra, chiuso da un basso cancelletto pedonale, e non riportato sulla piantina catastale (né su quella attualmente in atti, né su quella precedente). Effettivamente, esaminando anche il foglio di mappa, si rileva che tale spazio va inteso come facente parte della corte comune, **e non va quindi considerato di proprietà esclusiva.**

Si osservi che nell'atto di provenienza per Not. Ambrosini del 22/04/2013 Rep. n. 16216 viene precisato che il bene veniva trasferito con i diritti pro-quota sulle corti identificate al foglio 11 con le particelle n. 296, n. 807, n. 1250 o loro derivate. Le visure catastali eseguite hanno mostrato come tali particelle del Catasto Terreni, con variazione del 28/04/2005, siano state soppresse e abbiano creato le particelle del catasto fabbricati f. 11 n. 4720 - n. 1250 graffate. Detti beni rappresentano quindi l'area

antistante l'ingresso principale del fabbricato oggetto della presente e di quelli adiacenti e un'area distaccata. Si segnala infine che la particella n. 1250 risulta gravata di servitù per rete fognante e acque meteoriche in favore del Comune di San Giovanni Teatino, in forza di atto amministrativo del Comune di San Giovanni Teatino n. 10 del 06/02/2007 trascritto a Chieti in data 03/05/2007 ai nn. 9268 R. G. e 6486 R. P. a rettifica della nota di trascrizione n. 4068 R. G. e 2969 R. P. del 22/02/2007. Le dette pertinenze non sono citate nei due precedenti atti di provenienza entro il ventennio. Trattandosi di diritti pro-quota su parti comuni indicate nella particella n. 318 del Catasto Terreni essi, come detto, vengono conseguentemente trasferiti con l'immobile pignorato e possono pertanto non essere citati nel decreto di trasferimento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml. 2,16 in soggiorno; ml. 2,58 in camera. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 318 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Via Parigi 32, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: corte comune, Via Parigi, partic. n. 317, partic. n. 319, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 0.



Ingresso principale



Facciata posteriore



Soggiorno



Soggiorno con angolo cottura



Camera



Ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Pescara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Nuova Chiesa di Sambuceto a circa ml. 800.



COLLEGAMENTI

autobus distante 600 metri
aeroporto distante 2 km
superstrada distante 2,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è presente agli atti Attestato di Prestazione Energetica - la classe energetica è stata stimata



Facciata posteriore



Finestra ripostiglio su parete prospettica



Angolo cottura



Ingresso



Ripostiglio



Bagno e cabina doccia

CLASSE ENERGETICA:



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	56,00	x	100 %	=	56,00

Totale:	56,00	56,00
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 15/05/2019
 Fonte di informazione: Atto Not. S. De Vito
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Via Parigi 32, San Giovanni Teatino
 Superfici principali e secondarie: 55
 Superfici accessorie: 0
 Prezzo: 54.000,00 pari a 981,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 28/10/2025
 Fonte di informazione: Atto Not. D. Valente
 Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Umbria 36, San Giovanni Teatino

Superfici principali e secondarie: 78

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 55.000,00 pari a 705,13 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 24/02/2025

Fonte di informazione: Atto Not. A. Evangelista

Descrizione: appartamento con garage

Indirizzo: Via De Amicis n. 6 San Giovanni Teatino

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.000,00 pari a 888,06 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Valore di mercato	[Stima a MCA e Sistema di stima]
Procedimento	Descrizione
Stima a MCA e Sistema di stima	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima MCA e Sistema di stima</p> <p>Il market comparison approach e il sistema di stima formano un procedimento integrato di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il procedimento si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il MCA provvede a stimare i prezzi marginali delle caratteristiche che presentano un riferimento o un'indicazione nel mercato, il sistema di stima provvede a calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche, per le quali non esiste un</p>

riferimento nel mercato o per le quali la stima è complessa o imprecisa e il valore di stima ricercato.

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in SAN GIOVANNI TEATINO (CH) - Sambuceto, Via PARIGI, 32, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a MCA e Sistema di stima]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

- * Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m²;
- Numero di box o garage (BOX): La caratteristica numero di box o garage misura il numero dei box disponibili nell'immobile classificato. Unità di misura: n.;
- Distanza dal centro città (DCR): La caratteristica distanza dal centro città misura in metri la distanza percorribile a piedi o con semplici mezzi (bicicletta o motorino) dal centro di riferimento all'immobile classificato. Unità di misura: m;
- Altezza utile interna (HUI): La caratteristica altezza utile interna rappresenta la distanza tra pavimento e soffitto (nel caso di travature a vista, all'intradosso della struttura) misurata in metri in proiezione ortogonale rispetto al pavimento. Nei locali aventi soffitti inclinati ad una o più pendenze o curvi, l'altezza utile interna è determinata dalla differenza fra la quota media del soffitto, intesa come media ponderale fra le diverse quote, e la quota del pavimento. Unità di misura: m;
- Numero di servizi igienici (bagni) (SER): I servizi igienici (bagni o wc) sono una caratteristica tipologica e tecnologica relativa alle dotazioni dell'unità immobiliare. Il compito della caratteristica consiste nel tenere conto della presenza dei servizi nella formazione del prezzo. Unità di misura: n.;
- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono
- Livello di Piano (LIV): Il livello di piano è una caratteristica posizionale che tiene conto del livello di piano ove è collocata l'unità immobiliare. La variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano (in un edificio multipiano) può essere positiva, in genere in presenza dell'ascensore, nulla e negativa in genere in assenza dell'ascensore.

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

- Impianto riscaldamento (IMR): La caratteristica impianto di riscaldamento descrive la presenza o meno dell'impianto nell'unità immobiliare oltre al tipo. Unità di misura: 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo;

- * Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	54.000,00	55.000,00	134.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	08/04/2019	28/10/2025	24/02/2025	20/01/2026
Superficie commerciale (SUP) m ²	55,0	78,0	132,0	56,0
Numero di box o garage (BOX) n.	0	0	1	0
Distanza dal centro città (DCR) m	1000	1500	500	1000
Altezza utile interna (HUI) m	2,40	3,00	3,00	2,40
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) n.	1	1	1	1
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	3	2	3	3
Livello di Piano (LIV) n.	1	0	1	0
Impianto riscaldamento (IMR) 0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	2	2	2	0

- **Rapporti di posizione**

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

esclusiva (Se) [Sigma e]				
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) [Sigma c]	1,00	1,00	1,00	1,00

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 54.000,00 * 1,00 / 55,00 = 981,82 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 55.000,00 * 1,00 / 78,00 = 705,13 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 134.000,00 * 1,00 / 132,00 = 1.015,15 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo Superficie principale = 1.015,15 €/m²
 Prezzo medio minimo Superficie principale = 705,13 €/m²

o * Analisi dei prezzi marginali

Prezzo Marginale Della Caratteristica Data (DAT)

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

$$[i(\text{DAT})] = -0,025 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 54.000,00 * (-0,025) / 12 = -112,50 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 55.000,00 * (-0,025) / 12 = -114,58 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 134.000,00 * (-0,025) / 12 = -279,17 \text{ €/mese}$$

Prezzo Marginale Della Caratteristica Superficie Commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta

$$\text{allora: } p_A(\text{SUP}) = 705,13 * 1,00 = 705,13$$

$$p_B(\text{SUP}) = 705,13 * 1,00 = 705,13$$

$$p_C(\text{SUP}) = 705,13 * 1,00 = 705,13$$

Prezzo Marginale Della Caratteristica Numero Di Box O Garage (BOX)

$$[i(\text{BOX})] = 15.000,00 \text{ €}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta

$$\text{allora: } p_A(\text{BOX}) = 15.000,00$$

$$p_B(\text{BOX}) = 15.000,00$$

$$p_C(\text{BOX}) = 15.000,00$$

Prezzo Marginale Della Caratteristica Numero Di Servizi Igienici (Bagni) (SER)

Il prezzo marginale dei servizi igienici $p(\text{SER})$ è stimato al costo di ricostruzione a nuovo eventualmente deprezzato in modalità lineare.

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

Il costo a nuovo rappresenta non solo la somma dei costi diretti del servizio ma anche il contributo alla variazione dei prezzi degli immobili dotati di un servizio in più o di un servizio in meno.

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

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SER})$$

=

$$10.000,00$$

€/servizio

$$p_B(\text{SER})$$

=

$$10.000,00$$

€/servizio

$$p_C(\text{SER})$$

=

$$10.000,00$$

€/servizio

Prezzo Marginale Della Caratteristica Stato Di Manutenzione Dell'unità Immobiliare (STM)

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione $p(\text{STM})$ è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di

intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo [i(STM)] (€)	Modalità di stima
2 (Mediocre)	3 (Medio o Sufficiente)	25.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta

allora: $p_A(\text{STM}) = 0,00 \text{ €}$

$p_B(\text{STM})$

=

25.000,00

€

$p_C(\text{STM})$

=

0,00

€

Prezzo Marginale Della Caratteristica Livello Di Piano (LIV)

$[i(\text{LIV})] = 0,03$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$p_A(\text{LIV}) = 0,03 * 54.000,00 / (1 + 0,03)$

= 1.572,82 €/livello di piano $p_B(\text{LIV})$

= $0,03 * 55.000,00 = 1.650,00$

€/livello di piano

$p_C(\text{LIV}) = 0,03 * 134.000,00 / (1 + 0,03) = 3.902,91 \text{ €/livello di piano}$

Prezzo Marginale Della Caratteristica Impianto Riscaldamento (IMR)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo [i(IMR)] (€)	Modalità di stima
0 (Assente)	2 (Autonomo)	6.000,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta

allora: $p_A(\text{IMR}) = 6.000,00$

€

$p_B(\text{IMR})$

=

6.000,00

€

$p_C(\text{IMR})$

=

6.000,00

€

o * Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	-112,50	-114,58	-279,17
Superficie commerciale (SUP)	705,13	705,13	705,13
Numero di box o garage (BOX)	15.000,00	15.000,00	15.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER) €/servizio	10.000,00	10.000,00	10.000,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	25.000,00	0,00
Livello di Piano (LIV) €/livello di piano	1.572,82	1.650,00	3.902,91
Impianto riscaldamento (IMR) €	6.000,00	6.000,00	6.000,00

o **Tabella di valutazione**

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

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		54.000,00		55.000,00		134.000,00
Data (DAT)	(0-81)	9.112,50	(0-3)	343,75	(0-11)	3.070,83
Superficie commerciale (SUP)	(56,0-55,0)	705,13	(56,0-78,0)	-15.512,86	(56,0-132,0)	-53.589,88
Numero di box o garage (BOX)	(0-0)	0,00	(0-0)	0,00	(0-1)	-15.000,00
Numero di servizi igienici (bagni) (SER)	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00	(1-1)	0,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(3-3)	0,00	(3-2)	25.000,00	(3-3)	0,00
Livello di Piano (LIV)	(0-1)	-1.572,82	(0-0)	0,00	(0-1)	-3.902,91
Impianto riscaldamento	(0-2)	-6.000,00	(0-2)	-6.000,00	(0-2)	-6.000,00

(IMR)				
Prezzo corretto	56.244,81	58.830,89	58.578,04	

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta $d\%$ che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(58.830,89 - 56.244,81) * 100] / 56.244,81 = 4,60\% < 5\%$.

o * Sistema di stima

I prezzi corretti del MCA esprimono il prezzo che il Subject avrebbe avuto se le caratteristiche qualitative fossero state nella parità di condizioni. In assenza di parità di condizioni, i prezzi corretti differiscono per effetto delle differenze residue indotte dalle caratteristiche qualitative.

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

o * Tabella delle caratteristiche qualitative

Prezzo corretto e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo corretto (PRZ) €	56.244,81	58.830,89	58.578,04	-
Distanza dal centro città (DCR) m	1000	1500	500	1000
Altezza utile interna (HUI) m	2,40	3,00	3,00	2,40

o **Soluzione del sistema di stima**

La soluzione del sistema di stima conduce al valore del Subject e al prezzo marginale delle caratteristiche qualitative poste a sistema: Distanza dal centro città e Altezza utile interna.

Gli importi calcolati sono posti pari alla soluzione del sistema di equazioni lineari fra la matrice dei coefficienti, espressa dalle caratteristiche e il vettore dei prezzi corretti del MCA.

Valore Subject e Prezzo marginale caratteristiche	Importo calcolato (€)
Valore di stima del Subject (€)	56.244,81
Distanza dal centro città (DCR)	0,25
Altezza utile interna (HUI)	4.099,43

o * Tabella di dimostrazione del sistema di stima

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo corretto MCA (PRZ)		56.244,81		58.830,89		58.578,04
Distanza dal centro città (DCR)	(1000-1000)	0,00	(1000-1500)	-126,42	(1000-500)	126,42
Altezza utile interna (HUI)	(2,40-2,40)	0,00	(2,40-3,00)	-2.459,65	(2,40-3,00)	-2.459,65
Prezzo corretto sistema di stima		56.244,81		56.244,81		56.244,81

La somma per ogni comparabile degli Aggiustamenti (€) al prezzo corretto MCA conduce a prezzi corretti coincidenti col valore di stima del Subject. Gli aggiustamenti sono determinati dal prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche per i prezzi marginali calcolati dal sistema di stima.

Tale valore è uguale a 56.244,81 € - in ragione di €/mq. 1.004 circa

Valutazione finale in cifra tonda € 56.000,00

(I diritti pro quota sulle pertinenze, non quantificati, non sono valorizzati)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **56.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 56.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 56.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Chieti

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,00	0,00	56.000,00	56.000,00
				56.000,00 €	56.000,00 €

Riduzione del 2% per lo stato di occupazione:	€. 1.120,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 20.250,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.630,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 1.731,50
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 1.000,00
Arrotondamento del valore finale:	€. -101,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 32.000,00

data 27/01/2026

il tecnico incaricato
Ugo Iezzi